



Grundstücksmarktbericht **2005** für die Stadt Solingen



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in
der Stadt Solingen

NRW.

Grundstücksmarktbericht **2005** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Berichtszeitraum 01.01.2004 bis 31.12.2004

Preisentwicklungen – Tendenzen – Umsätze

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Vertrieb:

Verwaltungsgebäude Friedrich - Ebert - Straße 35

- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Eingang C, Zimmer 115 (I. OG)
- Auskunft der Vermessungsabteilung, Eingang A, Zimmer 1

Rathaus Solingen- Wald, Friedrich - Ebert - Straße 75 / 77

- Auskunft der Katasterabteilung, Zimmer 13

in 42719 Solingen

Geschäftsstelle:

Verwaltungsgebäude Friedrich - Ebert - Straße 35, 42719 Solingen
Zimmer 114

Tel. (0212) 290 – 4278 oder 290 – 4275

Fax: (0212) 290 – 4398

E- Mail: gutachterausschuss@solingen.de

Internet: <http://www.geodaten.solingen.de/richtwerte>

<http://www.boris.nrw.de>

Auskünfte:

Bodenrichtwerte

Marktbericht

Wertermittlungen

Kaufpreissammlung

Tel. 290 – 4278 von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr

Tel. 290 – 4278 / 4273 / 4276

Tel. 290 – 4278 / 4275 / 4271

Tel. 290 – 4275 / 4276

Sprechzeiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Montag bis Freitag 8.00 Uhr - 12.30 Uhr
nachmittags nach Vereinbarung

Gebühr: 25,-- €

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3. Der Gutachterausschuss	5
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	5
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	6
3.3 Gebühren des Gutachterausschusses	7
4. Grundstücksmarkt im Jahr 2004	8
4.1 Anzahl der Kauffälle	8
4.2 Flächenumsatz	8
4.3 Geldumsatz	9
4.4 Marktteilnehmer	9
4.5 Entwicklung des Grundstücksmarktes von 1999 bis 2004	10
4.6 Art der Eigentumsübertragung	13
5. Unbebaute Grundstücke	14
5.1 Individueller Wohnungsbau	17
5.2 Geschosswohnungsbau	20
5.3 Gewerbliche Bauflächen	21
5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	22
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	23
5.6 Gartengrundstücke	24
5.7 Baulandpreisentwicklung	25
6. Bebaute Grundstücke	26
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	26
6.2 Mehrfamilienhäuser - Dreifamilienhäuser	30
6.3 Büro- und Geschäftshäuser – gemischt genutzte Objekte	31
6.4 Gewerbeobjekte	32
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke	32
7. Wohn- und Teileigentum	33
7.1 Wohneigentum	33
7.2 Teileigentum	37
8. Bodenrichtwerte	38
8.1 Gesetzlicher Auftrag	38
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	38
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte - Gebietstypische Werte	38
8.4 Wertermittlungsmodell zur Bodenrichtwertableitung	39
8.5 Die Richtwertkarte	40
8.6 Lageeinstufung in Solingen	43

	Seite
9. Erforderliche Daten	44
9.1 Bodenpreisindexreihen	44
9.2 Umrechnungskoeffizienten	46
9.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	47
9.4 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze in Solingen	54
9.5 Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren	55
9.6 Übersicht über die Marktanpassungsfaktoren in Solingen	59
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	60
10.1 Statistische Angaben zur Stadt Solingen	60
10.2 Mietwertrahmen über gewerblich nutzbare Flächen in Solingen	61
11. Regionale Vergleiche	63
12. <u>Statistische Angaben zum Land NRW</u>	67
Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA – NRW	70

Anlagen I – IV für die Anwendung der NHK 2000

Hinweis zur Währung

Alle Wert- und Preisangaben in diesem Marktbericht beziehen sich auf die **Währung Euro**.

Angaben aus den Vorjahren in DM und DM/m² wurden mit dem Faktor 1,95583 in € bzw. €/m² umgerechnet.

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden in Solingen 1.274 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 302,6 Millionen Euro abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle nahm gegenüber dem Vorjahr ca. 9 % ab. Der Geldumsatz war hingegen zunehmend, er stieg um ca. 20 %. Dies ist allerdings auf den Verkauf eines Großobjektes zurückzuführen. Ein großer Einbruch in den Umsatzzahlen ist in dem Teilmarkt *Wohn- und Teileigentum* zu finden. Der Teilmarkt *unbebaute Grundstücke* ist mit einem Geldumsatzplus von 16 % und einem Plus von 4 % bei der Anzahl der Kauffälle wieder in einem Aufwärtstrend.

Unbebaute Grundstücke

Erhebliche Umsatzzunahmen sind bei Verträgen über Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues zu verzeichnen. Gegenüber 2003 stieg die Anzahl der Kaufverträge um über 30 % auf 95. Die Preise dieser Grundstücke waren hingegen stagnierend. Ein Baugrundstück für ein freistehendes Eigenheim, im Durchschnitt rund 550 m² groß, kostete im Jahre 2004 in Solingen etwa 135.000 €.

Bebaute Grundstücke

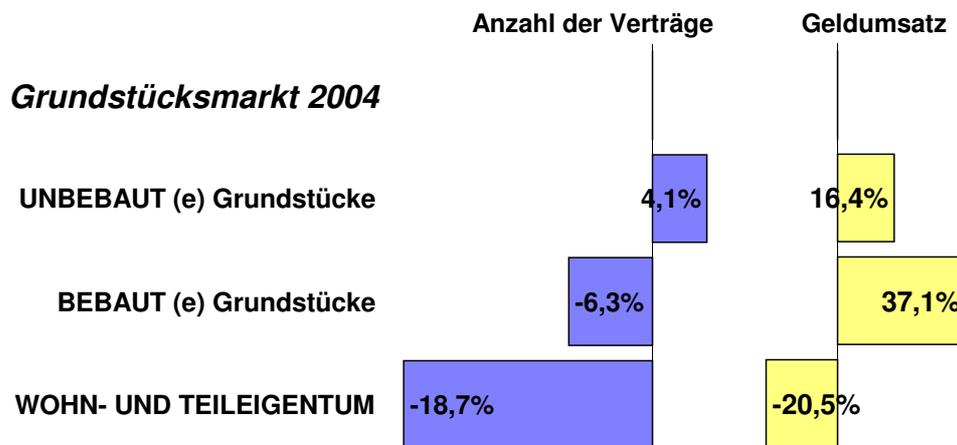
Die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser blieben in der Gesamtbeurteilung des Teilmarktes im Jahr 2004 stabil. Für Reihen- und Doppelhäuser aus dem Bestand war ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen. Im Neubausektor blieben die Kaufpreise gegenüber 2003 überwiegend unverändert.

Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden im Jahr 2004 im Durchschnitt geringfügig unter den Preisen des Jahres 2003 gehandelt. Gleichfalls waren die Preise für Neubauwohnungen leicht rückläufig. Der Verkauf von Neubauwohnungen ging um über 30 % zurück.

Neue Eigentumswohnungen liegen bei einem Durchschnittspreis von rd. 2.050,-- € je m² Wohnfläche.

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



<i>Immobilien - Barometer</i>			
Entwicklung gegenüber dem Vorjahr		Stadt Solingen	
stagnierend →		leicht steigend ↗	steigend ↑
			leicht fallend ↘
			fallend ↓
		<u>Preise</u>	<u>Vertragsanzahl</u>
Baugrundstücke			
- individueller Wohnungsbau		→	↕
- Geschosswohnungsbau		→	↕
- Gewerbe		→	↕
Ein- und Zweifamilienhäuser (insgesamt)			
Geldumsatz ↓		→	↓
Wohn- und Teileigentum			
Geldumsatz ↓			
- Euro/m ² Wohnfläche - Bestand		↘	↕
- Euro/m ² Wohnfläche - Neubauten		↘	↕

2. Grundlagen und Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht kennzeichnet den Solinger Grundstücksmarkt in seinem Gesamtgeschehen.

Der Bericht basiert auf der nach § 195 BauGB eingerichteten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Hierin gehen alle Kaufverträge über die im Stadtgebiet von Solingen gelegenen Grundstücke ein. Die Notare sind verpflichtet, den örtlichen Gutachterausschüssen eine Abschrift ihrer notariell beurkundeten Grundstückskaufverträge zuzusenden. Darüber hinaus holt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei den Marktteilnehmern ergänzende Auskünfte über wertbestimmende Eigenschaften der Kaufobjekte ein.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Die Auswertung erfolgt deshalb in anonymisierter Form.

Die Auswertung der Kaufpreissammlung bedeutet

- **Umsatzzahlen** (Geldumsatz, Anzahl der Verträge) für den Solinger Grundstücksmarkt in seiner Gesamtheit und nach Teilmärkten differenziert zu ermitteln
- **Durchschnittspreise** für unbebaute Grundstücke, Wohnhäuser und Eigentumswohnungen unter Verwendung statistischer Prüfmethode abzuleiten
- Aussagen zur **Preisentwicklung** auf der Grundlage der statistisch gesicherten Durchschnittspreise zu erarbeiten und Preisindexreihen aufzustellen
- **durchschnittliche Lagewerte** (Bodenrichtwerte) für Bauland in Solingen zu bilden und in Bodenrichtwertkarten darzustellen
- **Umrechnungskoeffizienten** zur Durchführung von Preisvergleichen zwischen Grundstücken mit unterschiedlichen wertbestimmenden Merkmalen und zur Verwendung von Bodenrichtwerten zu ermitteln
- **Faktoren** für die marktgerechte Verkehrswertermittlung von Grundstücken abzuleiten.

Die Ergebnisse der Auswertungen der Grundstückskaufverträge aus dem Jahre 2004 sind in dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht für eine breite Öffentlichkeit zusammengestellt. Neben dem interessierten Bürger und Marktteilnehmer werden insbesondere die Wertermittlungssachverständigen in Wirtschaft und Verwaltung sowie die Statistiker angesprochen. Die Ausführungen über die Umsatzzahlen, die Preisentwicklung und die Bodenrichtwerte werden dabei von allgemeinem Interesse sein, während die im Teil 9 dargestellten Daten für die Praxis der Grundstückswertermittlung bestimmt sind.

Dabei kennzeichnen die Umsatzzahlen und -entwicklungen die Bedeutung des Marktes bzw. seiner charakteristischen Teilmärkte, zeigen längerfristige Entwicklungen auf und bieten Vergleichsmöglichkeiten zu anderen Gemeinden oder den Tendenzen in Land und Bund.

Die ermittelten Durchschnittspreise sowie die festgesetzten Bodenrichtwerte sorgen für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt. Sie sollen Hilfe und Orientierung für die Marktteilnehmer und die Bewertungssachverständigen sein.

Wegen der Komplexität des behandelten Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert, die in zukünftigen Grundstücksmarktberichten gegebenenfalls berücksichtigt werden können.

3. Der Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Insgesamt bestehen im Land Nordrhein-Westfalen derzeit 83 Gutachterausschüsse. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Wertermittlungsverordnung (WertV) sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) maßgeblich.

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der örtliche Gutachterausschuss ist eine Einrichtung des Landes. Er ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung für die Dauer von fünf Jahren bestellt.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Die im Gutachterausschuss tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Der **Gutachterausschuss** hat im wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile

- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstellung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung WertV.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 8 – 12 WertV). Die Ableitung dieser markt-konformen erforderlichen Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befassten Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlungen

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden daher bei Vorliegen eines berechtigten Interesses lediglich in *anonymisierter* Form erteilt.

3.3 Gebühren des Gutachterausschusses

Die Gebühren (Stand 03.07.2001) werden auf der Grundlage der **Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW, Tarifstelle 13** erhoben.

Für die Erstattung von **Gutachten** setzen sie sich zusammen aus einer Grundgebühr sowie einem wertabhängigen Teil und errechnen sich zur Zeit:

- Grundgebühr: 700,- €
- dazu bei einem Wert des begutachteten Objektes

bis 770.000 €	2,0 v.T. des Wertes	
über 770.000 €	1,0 v.T. des Wertes	zuzüglich 770 €

Unter "Wert" wird jeweils der im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist vom 10- fachen des ermittelten Jahresmiet- oder – pachtwertes auszugehen.

- Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands, wenn

Neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind	Zuschlag bis 200 €
Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind	Zuschlag bis 400 €
Besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind	Zuschlag bis 600 €
Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind	Zuschlag bis 300 €

- Zu der insgesamt ermittelten Gebühr kommen die Kosten der Auslagen und die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 16 %.

Die **Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Solingen** kann bei den vorgenannten Vertriebsstellen – vor Seite 1 – zum Preis von 200,- € erworben werden. Sie besteht aus 52 Blättern im Format DIN A3 auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5000.

Die Gebühr für eine **schriftliche Bodenrichtwertauskunft** beträgt 15,- €, ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 kostet 25,- €. **Mündliche Auskünfte** aus der Bodenrichtwertkarte werden kostenlos erteilt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden erteilt, wenn ein **berechtigtes Interesse** in schriftlicher Form dargelegt wird. Die Gebühren für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung betragen derzeit je Wertermittlungsfall bis einschließlich 10 mitgeteilter Vergleichswerte für unbebaute und bebaute Grundstücke 100,- bis 150,- €, für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert 7,- €.

Die Höhe der Gebühr in anderen Fällen kann bei der Geschäftsstelle erfragt werden.

Die **Bodenrichtwertkarte** und der **Grundstücksmarktbericht** sind auch im **Internet** abrufbar. Unter der Adresse <http://www.geodaten.solingen.de/richtwerte> und <http://www.boris.nrw.de> stehen Ihnen die Informationen teils kostenlos und teils kostenpflichtig zur Verfügung.

4. Grundstücksmarkt 2004

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2004 (Stichtag 01.01.2005) registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nur im allgemeinen Teil (Vertragsanzahl – Geldumsatz) berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um vorläufige Endergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen, oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

Bei den allgemeinen und auch differenzierenden Aussagen wird nach den Teilmärkten

- **UNBEBAUT** (e) Grundstücke
- **BEBAUT** (e) Grundstücke
- **WOHN- UND TEILEIGENTUM**

unterschieden.

Der Teilmarkt **UNBEBAUT** (e) Grundstücke erfasst alle selbständig bebaubaren Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) und den Geschosswohnungsbau sowie die gewerblich nutzbaren Grundstücke („klassische“ Gewerbe- und Industriegrundstücke und Grundstücke, die sich für eine Nutzung im tertiären Bereich eignen).

Der Teilmarkt **BEBAUT** (e) Grundstücke ist gegliedert in die Kategorien Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte und sonstige bebaute Grundstücke.

Der Teilmarkt **WOHN-UND TEILEIGENTUM** beinhaltet Sondereigentum an Wohnungen, Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie gewerblichen Räumen.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2004 von den beurkundenden Stellen

1.274 Kauffälle

über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie über Wohn- und Teileigentum mitgeteilt. Die Zahl der Kauffälle hat damit gegenüber 2003 um rund 9 % abgenommen.

Der Marktanteil der bebauten Grundstücke beläuft sich auf 48 % aller Kauffälle. Der Marktanteil des Wohnungs- und Teileigentums weist 34 % auf und 18 % der Kauffälle beziehen sich auf unbebaute Grundstücke.

4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden in der Stadt Solingen

105,2 ha Grundstücksfläche

umgesetzt.

Damit hat sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr (99,6 ha) um rd. 6% erhöht. Der Umsatz der auf das Wohn- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird **nicht** erhoben.

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2004 in Solingen

302,6 Millionen Euro

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine Zunahme von über 20 %, was aber aus dem Verkauf eines Großobjektes herrührt. Der Schwerpunkt des Geldumsatzes lag, wie auch in den Vorjahren, bei den bebauten Grundstücken. Bebaute Grundstücke und Wohn- und Teileigentum haben zusammen etwa wie im Vorjahr einen Anteil von 92 % des Umsatzes, während die unbebauten Grundstücke nur 8 % des Geldumsatzes erreichten.

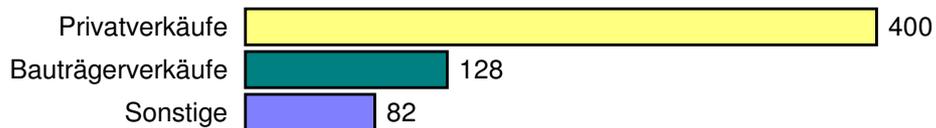
4.4 Marktteilnehmer

Die nachfolgende Grafik zeigt, differenziert nach den Teilmärkten, die **Verkäuferanzahl** auf.

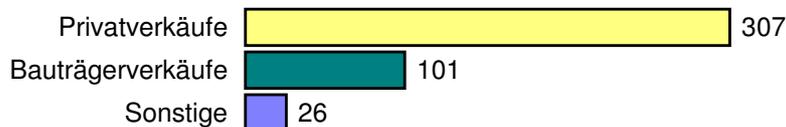
Unbebaute Grundstücke



Bebaute Grundstücke



Wohn- und Teileigentum



4.5 Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 1999 bis 2004

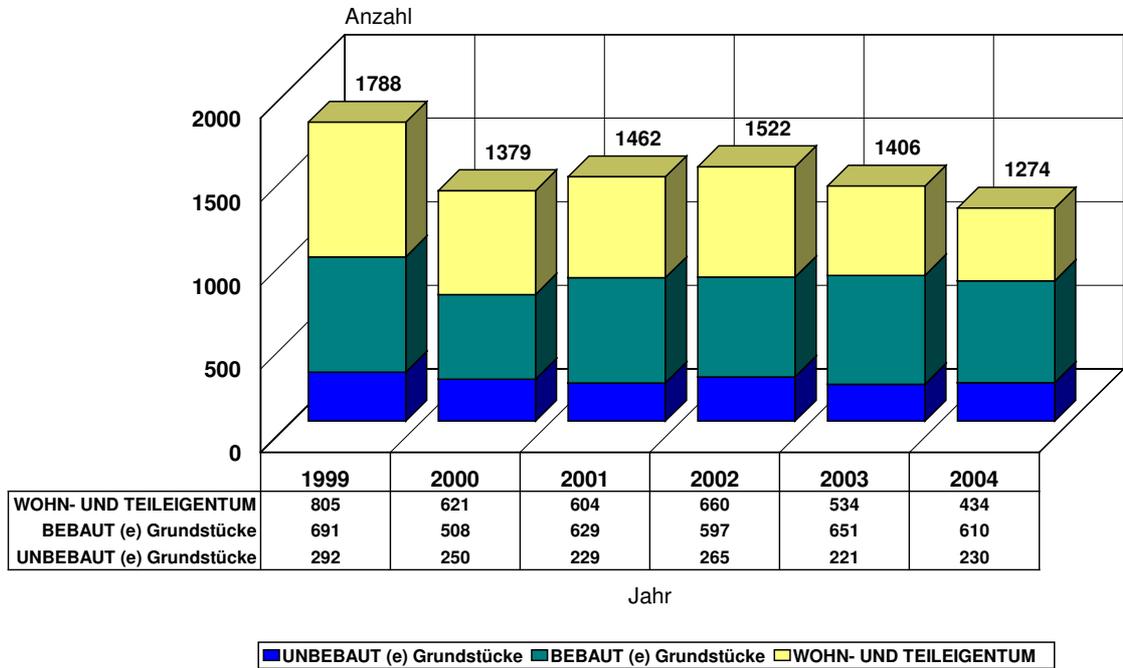
Die Entwicklung des Solinger Grundstücksmarktes von 1999 bis 2004 bezüglich der Kauffälle und des Geldumsatzes kann der nachfolgenden Tabelle und den dazugehörigen Balken- und Kreisdiagrammen auf den Seiten 11 und 12 entnommen werden.

Jahr		gesamter Markt	Teilmärkte		
			UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM
1999	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	396,2 ¹ + 20,2 %	37,4 + 21,8 %	251,5 + 36,5 %	107,3 - 6,4 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.788 - 1,8%	292 - 2,0 %	691 + 11,0 %	805 - 10,5 %
2000	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	242,0 - 38,9 %	29,8 - 20,3 %	133,8 - 46,8 %	78,4 - 26,9 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.381 - 22,8 %	252 - 13,7 %	508 - 26,5 %	621 - 22,9 %
2001	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	261,0 + 7,9 %	29,9 0,0 %	153,2 + 14,5%	77,9 -0,6 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.462 + 6,0 %	229 - 9,1 %	629 + 23,8%	604 -2,7 %
2002	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	269,6 + 3,3 %	25,9 - 13,4 %	156,7 + 2,3 %	87,0 +11,7 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.522 + 4,1 %	265 + 15,7,0 %	597 - 5,1 %	660 + 9,3%
2003	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	251,8 - 6,6 %	20,7 - 20,1 %	164,6 + 5,0 %	66,5 - 23,6 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.406 - 7,6 %	221 - 16,6 %	651 + 9,0 %	534 - 19,1%
2004	Geldumsatz (Mio. €) zum Vorjahr	302,6 ¹ + 20,2%	24,1 + 16,4 %	225,6 + 37,1%	52,9 - 20,5 %
	Anzahl der Verträge zum Vorjahr	1.274 - 9,4 %	230 + 4,1 %	610 - 6,3 %	434 - 18,7 %

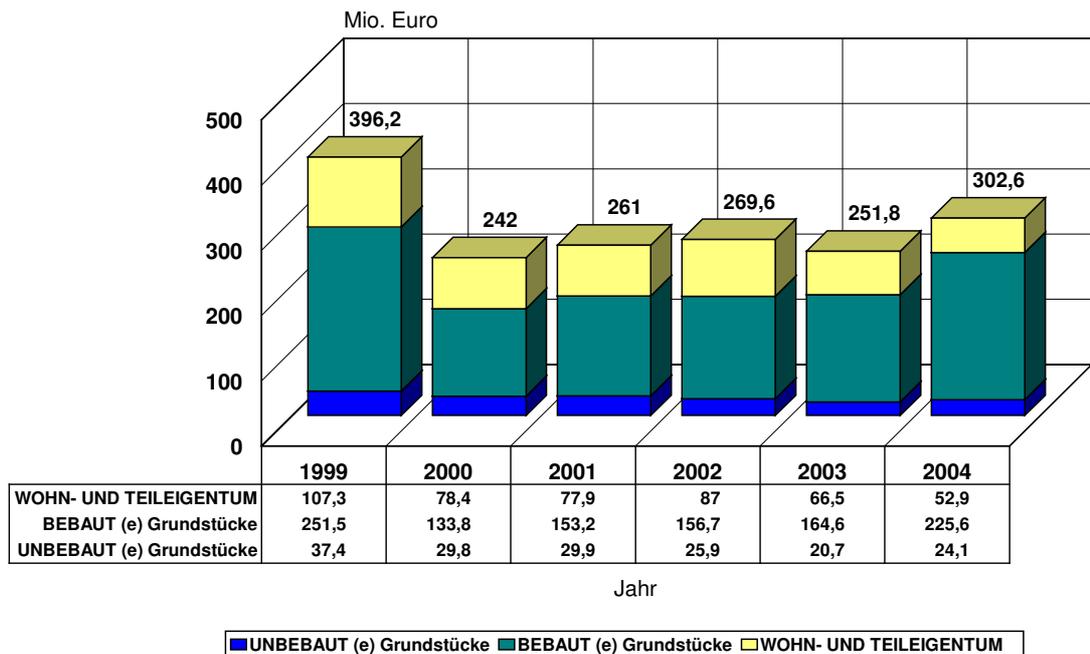
¹ Der außergewöhnlich hohe Geldumsatz resultiert aus dem Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke und ist auf den Verkauf eines Großobjektes zurückzuführen.

Umsatzentwicklung der Teilmärkte von 1999 bis 2004

Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge



Geldumsatz in Mio. Euro

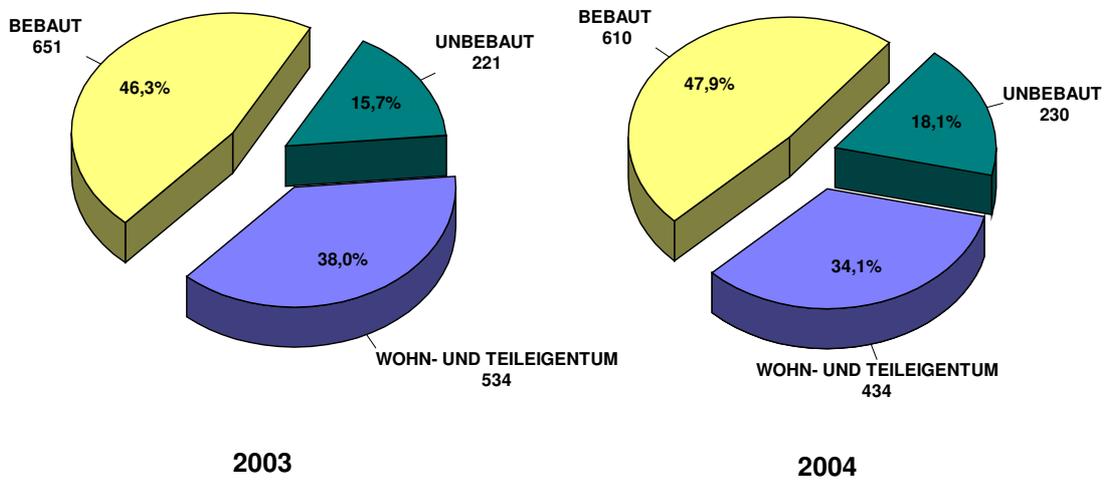


Entwicklung der Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr

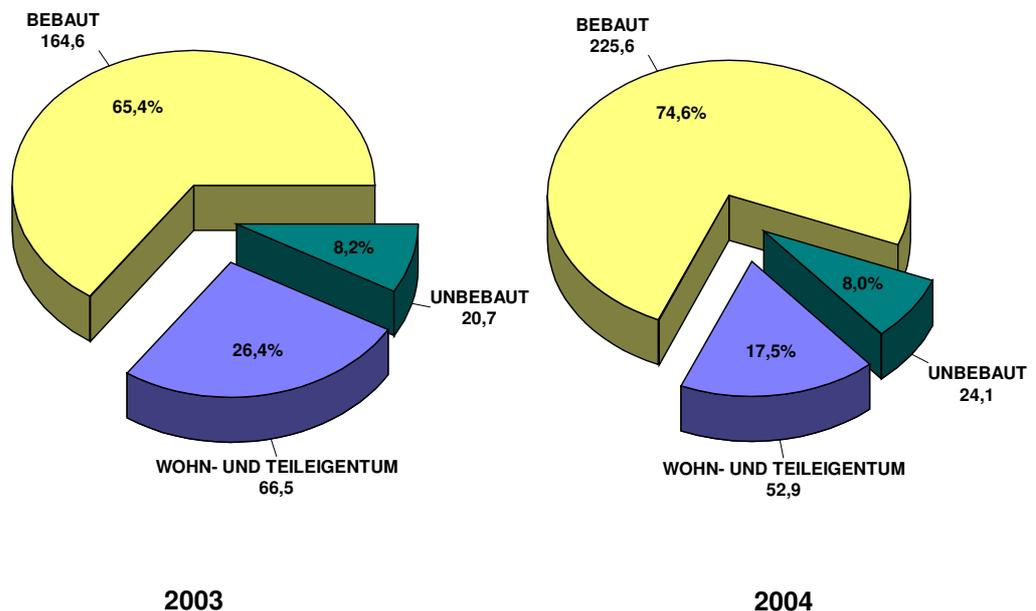
Die nachfolgenden Abbildungen vermitteln eine graphische Übersicht über die Entwicklung der drei wesentlichen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr. Bei gesunkener Vertragsanzahl in den Marktsegmenten Bebaut und Wohn- und Teileigentum haben sich die prozentualen Marktanteile geringfügig verändert.

Der Geldumsatz hat im Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke seine dominierende Rolle behalten. UNBEBAUT(e) Grundstücke haben hier mit rund 8 % weiterhin nur eine untergeordnete Bedeutung.

Entwicklung der Teilmärkte in der Anzahl der Kaufverträge bzw. prozentual



Entwicklung der Teilmärkte in Mio. Euro bzw. prozentual



4.6 Art der Eigentumsübertragung

Übersicht der dem Gutachterausschuss zugesandten Rechtsvorgänge auf dem Solinger Grundstücksmarkt im Jahr 2004

2004	Teilmärkte			gesamter Markt
	UNBEBAUT	BEBAUT	WOHN- UND TEILEIGENTUM	
Kaufverträge	226	547	422	1.195
Zwangsversteigerungszuschläge	3	22	12	37
Sonstige Rechtsvorgänge (Übertragungen, Umlenkungsbeschlüsse etc.)	1	41	-	42
Gesamtanzahl	230	610	434	1274

Die obige Tabelle zeigt die Art der Eigentumsübertragungen in Solingen auf. Die Anzahl der Zwangsversteigerungszuschläge hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert.

5. UNBEBAUT (e) Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt UNBEBAUT (e) Grundstücke differenziert beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in verschiedene Kategorien:

- **Individueller Wohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- und Zweifamilienhäuser in 1- oder 2- geschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihen- oder Doppelhausbebauung werden hierunter erfasst.

- **Geschosswohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.

- **Gewerbegrundstücke**

Gewerbe Produktion

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

Gewerbe Handel

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben und ihrer Lage einer überwiegend " höherwertigen gewerblichen " (tertiären) Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit einer potentiellen Handelsnutzung an den Hauptdurchgangsstraßen im Stadtgebiet.

- **Kern-, Mischgebietsgrundstücke**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel bei einer Geschossflächenzahl GFZ von 1,0 bis 2,2 und darüber hinaus gemischt genutzt bebaut werden können (z. B. Geschäftsnutzung im Erdgeschoss, Praxis-, Büro- oder Wohnnutzung in den übrigen Geschossen) .

- **Rohbauland, Bauerwartungsland zur Wohn- und Gewerbebebauung**

Der Erhebung der Daten dieser Grundstücks-kategorie liegt die Definition des § 4 der Wertermittlungsverordnung zugrunde. Nach der gesetzlichen Definition werden unter Rohbauland Flächen verstanden, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Bei Bauerwartungsland handelt es sich um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gründen.

- **Gartengrundstücke**

Hierbei handelt es sich um hausnahe Gartenflächen (Zuerwerb), Grabeland und Freizeitgrundstücke, die in der Regel von einem besonderen Erwerbsinteresse geprägt sind.

- **Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von besonderen Flächen für die Landwirtschaft (begünstigtes Agrarland) erfasst.

Der § 4 Abs. 1 der Wertermittlungsverordnung - WertV 1988 – betreffend Zustand und Entwicklung von Grund und Boden führt hierzu aus:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,
2. oder die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu den Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzung eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

- **Sonstige Flächen**

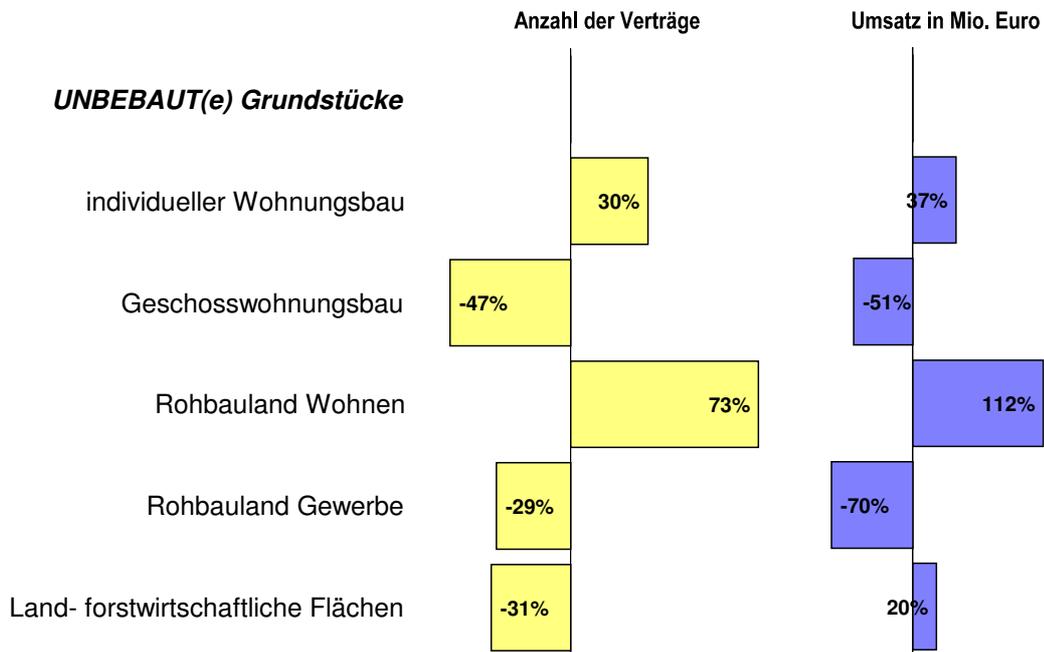
Hierbei handelt es sich primär um Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und um untergeordnete Flächen, die von einem besonderen Erwerbsinteresse geprägt sind.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktes von 2002 bis 2004. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuss übersandten **Verträge** enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Teilmarkt	2002		2003		2004	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
UNBEBAUT (e) Grundstücke						
individueller Wohnungsbau	99	13,8	73	10,1	95	13,8
Geschosswohnungsbau	23	6,2	17	3,5	9	1,7
Gewerbegrundstücke	5	0,9	15	3,9	7	3,8
Kerngebietsgrundstücke	1	0,4	-	-	-	-
Rohbauland, Bauerwartungsland - Wohnbebauung	42	1,4	26	1,7	45	3,6
Rohbauland – Gewerbebebauung	13	1,9	14	1,0	10	0,3
Gartengrundstücke	32	0,5	19	0,2	16	0,1
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	32	0,5	39	0,5	27	0,6
Sonstige Flächen – Verkehrsflächen, Stellplatzflächen etc.	18	0,2	21	0,06	21	0,1

Erhebliche Zunahmen in der Vertragsanzahl wie auch beim Geldumsatz konnten bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau festgestellt werden. Gegenläufig war die Entwicklung bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau und für eine gewerbliche Nutzung.

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



Die nachfolgende Tabelle zeigt die Höhe und die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für **UNBEBAUT(e) Wohngrundstücke** – individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau – in Solingen sowie deren Flächenumsatz auf.

Die **Durchschnittspreise** wurden aus dem **Quotienten von Geldumsatz und Flächenumsatz** errechnet. **Im Gegensatz zur Tabelle auf Seite 15 sind hier nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aufgeführt. Teilflächen, durch persönliche und ungewöhnliche Umstände beeinflusste Kaufpreise sowie Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen, wurden nicht berücksichtigt.** Die An- und Verkäufe der Stadt Solingen sind nach diesen Kriterien ebenfalls in die Mittelbildung eingeflossen. Der beitragsrechtliche Zustand – erschließungsbeitragsfrei oder erschließungsbeitragspflichtig – ist an dieser Stelle nicht berücksichtigt.

Die Preise für **Wohngrundstücke** waren im Jahr 2004 bei zunehmender Vertragsanzahl und zunehmendem Flächenumsatz (ha) stagnierend.

Nutzungsart		1999	2000	2001	2002	2003	2004
Wohnen, gesamt							
Baugrundstücke für den individuellen und den Geschosswohnungsbau	Preis in €/m ²	211,--	213,--	228,--	232,--	239,--	240,--
	Umsatz in ha	8,0	6,4	6,9	6,9	5,7	6,9
	Vertragsanzahl	95	69	68	94	67	83

5.1 Individueller Wohnungsbau

Im Bereich des **individuellen Wohnungsbaus** war keine signifikante Preisänderung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

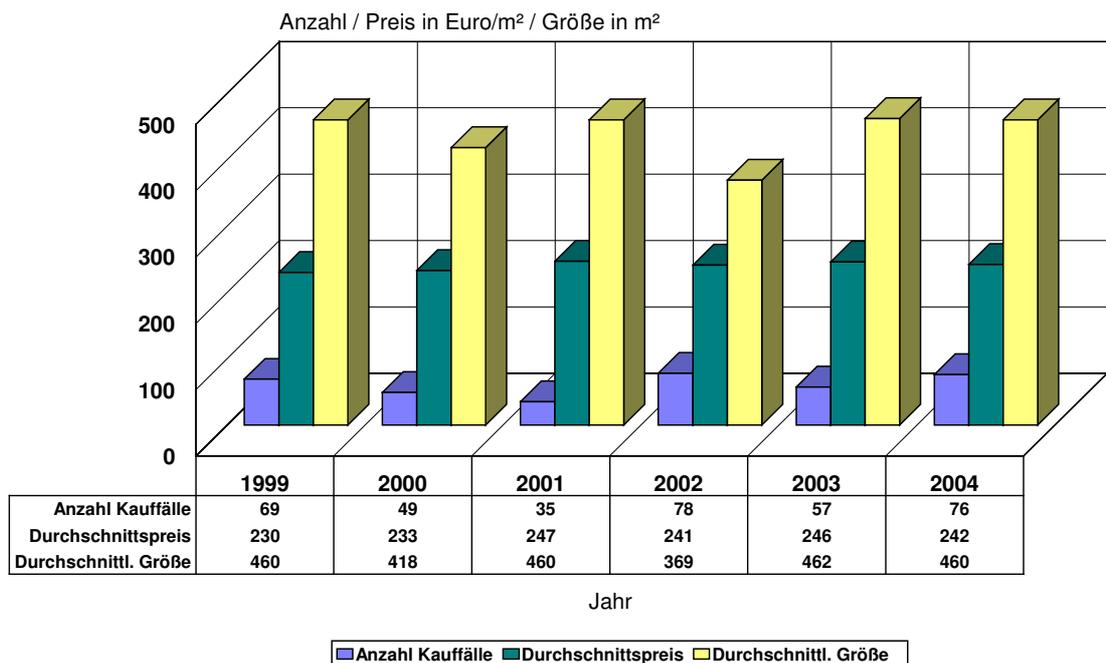
Die Vertragsanzahl hat in diesem Teilmarkt um mehr als 30 % zugenommen. Die Anteile von Grundstücken für eine freistehende Bauweise und für eine Reihen- und Doppelhausbebauung lagen bei etwa 45 % zu 55 %, wobei Baugrundstücke für eine freistehende Bauweise im Jahr 2004 wesentlich am Marktgeschehen beteiligt waren.

Die Entwicklung dieses Marktsegments kann den nachfolgenden Tabellen und den dazugehörigen Grafiken entnommen werden.

Grundstücksart		1999	2000	2001	2002	2003	2004
individueller Wohnungsbau	Preis in €/m ²	230,--	233,--	247,--	241,--	246,--	242,--
Ein- und Zweifamilienhäuser	Umsatz in ha	4,9	4,1	2,7	5,1	4,3	5,8
freistehende Bauweise	mittl. Größe in m ²	460	418	460	369	462	460
Reihen- und Doppelhausgrundstücke	Anzahl						
	- Kauffälle	69	49	35	78	57	76
	- Grundstücke	132	112	74	139	100	138

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind auf einen **erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand** im Sinne des BauGB bezogen und *nicht nach der Flächengröße gewichtet*.

Individueller Wohnungsbau



Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues – differenziert nach der Bauweise

Grundstücksart		2004
individueller Wohnungsbau Ein- und Zweifamilienhäuser <u>freistehende Bauweise</u> Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl GFZ im Mittel 0,5	Preis in €/m ²	243,--
	Umsatz in ha	3,96
	mittl. Größe in m ²	548
	Anzahl	
	- Kauffälle	58
- Grundstücke	60	

Grundstücksart		2004
individueller Wohnungsbau Doppelhausgrundstücke Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl GFZ im Mittel 0,7	Preis in €/m ²	241,--
	Umsatz in ha	0,85
	mittl. Größe in m ²	371
	Anzahl	
	- Kauffälle	13
- Grundstücke	23	

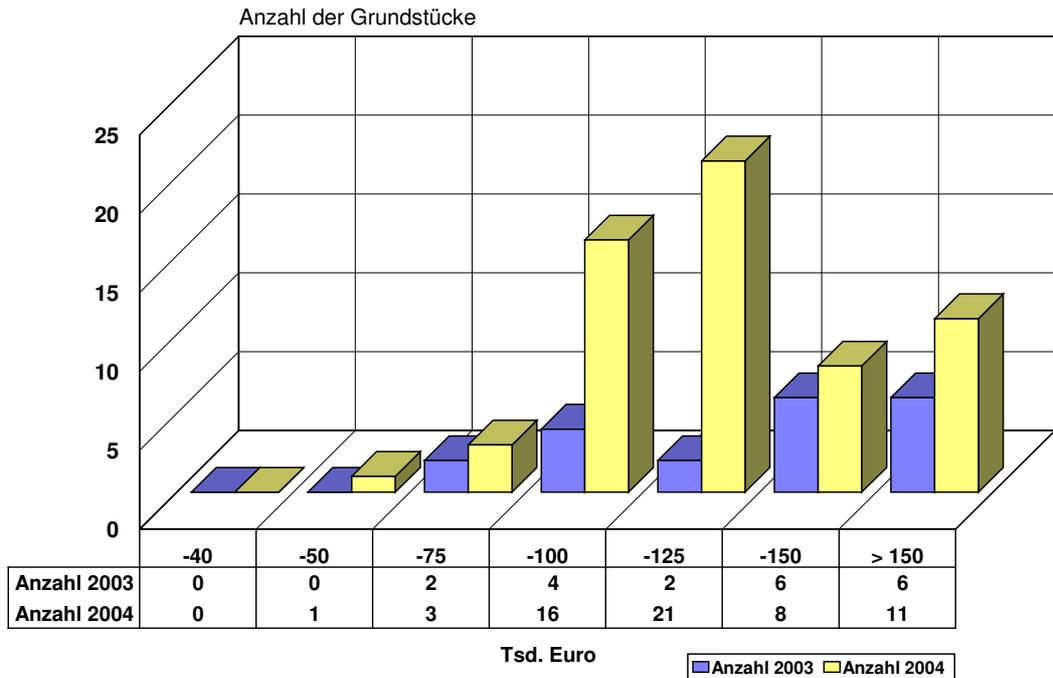
Grundstücksart		2004
individueller Wohnungsbau <u>Reihenhausgrundstücke</u> einschließlich Reihenendhausgrundstücke Maß der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl GFZ im Mittel 0,8	Preis in €/m ²	241,--
	Umsatz in ha	1,03
	mittl. Größe in m ²	184
	Anzahl	
	- Kauffälle	5
- Grundstücke	55	

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind auf einen **erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand** im Sinne des BauGB bezogen und *nicht nach der Flächengröße gewichtet*.

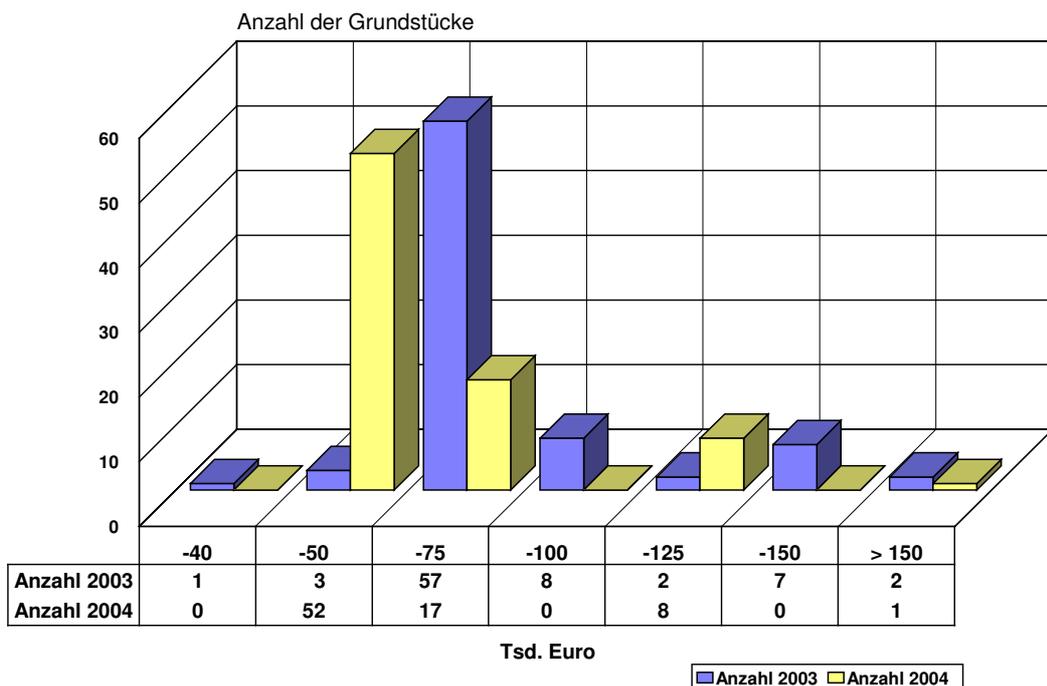
Kauffälle von Baugrundstücken, differenziert nach der Kaufpreishöhe

Häufigkeitsverteilung des durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien Kaufpreises von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr.

freistehende Bauweise



Reihen- und Doppelhausbebauung



5.2 Geschosswohnungsbau

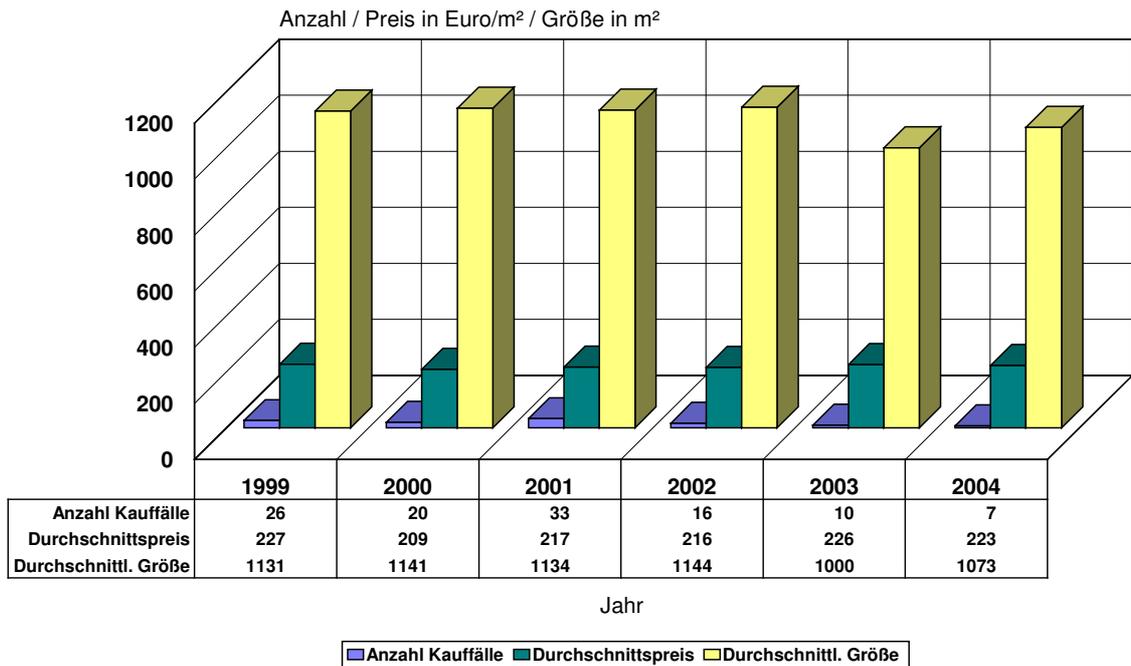
Im **Geschosswohnungsbau** war gleichfalls keine signifikante Preisänderung feststellbar. Vertragsanzahl und Flächenumsatz waren rückläufig.

Die Entwicklung dieses Marktsegments kann der nachfolgenden Tabelle und der dazugehörigen Grafik entnommen werden.

Grundstücksart		1999	2000	2001	2002	2003	2004
Geschosswohnungsbau Mehrfamilienhäuser	Preis in €/m ²	227,--	209,--	217,--	216,--	226,--	223,--
	Umsatz in ha	3,1	2,4	4,2	1,8	1,4	1,1
	mittl. Größe in m ²	1131	1141	1134	1144	1000	1073
	Anzahl - Kauffälle - Grundstücke	26 28	20 21	33 42	16 16	10 23	7 10

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind auf einen **erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand** im Sinne des BauGB bezogen und *nicht nach der Flächengröße gewichtet*.

Geschosswohnungsbau



5.3 Gewerbliche Bauflächen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Höhe und die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für **UNBEBAUT**(e) Gewerbegrundstücke in Solingen sowie deren Flächenumsatz auf.

Die **Durchschnittspreise** wurden aus dem **Quotienten von Geldumsatz und Flächenumsatz** errechnet. Es sind nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aufgeführt. Teilflächen, durch persönliche und ungewöhnliche Umstände beeinflusste Kaufpreise sowie Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen, wurden **nicht** berücksichtigt. Die An- und Verkäufe der Stadt Solingen sind nach diesen Kriterien ebenfalls in die Mittelbildung eingeflossen.

Der in der nachfolgenden Tabelle aufgeführte Durchschnittspreis beinhaltet **alle** abgeschlossenen, **geeigneten** Kaufverträge von gewerblichen Bauflächen – Gewerbe – Produktion und Gewerbe – Handel mit **unterschiedlichem Erschließungsbeitragszustand** im Sinne des BauGB. Durch den beitragsrechtlichen Zustand und die potentielle Nutzungsmöglichkeit (Produktion oder Handel), die in den Jahren – bezogen auf die Anzahl der Kaufverträge – ungleichmäßig auftreten, wird der Mittelwert entsprechend beeinflusst und kann so zu Fehlinterpretationen im Hinblick auf die Preisentwicklung führen.

Für eine Aussage zur Preisentwicklung sind daher weitere Differenzierungen erforderlich, die der Tabelle auf Seite 22 entnommen werden können.

Die Vertragsanzahl war in diesem Teilmarkt deutlich rückläufig. Der trotzdem gestiegene Flächenumsatz ist auf den Einzelverkauf einer 3,9 ha großen Fläche zurückzuführen.

Nutzungsart		1999	2000	2001	2002	2003	2004
Gewerbe, gesamt							
Baugrundstücke für Produktions- und Handelsnutzung	Preis in €/m ²	85,--	83,--	88,--	90,--	83,--	77,-- ²
	Umsatz in ha	3,3	2,8	1,5	1,1	2,8	5,0 ³
	Vertragsanzahl	17	14	7	4	12	5

Die **nachfolgende Tabelle** zeigt die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen differenziert nach ihrer Nutzungsmöglichkeit auf. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind auf einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand im Sinne des BauGB bezogen und im Gegensatz zur vorstehenden Tabelle *nicht nach der Flächengröße gewichtet*.

Bei **Gewerbegrundstücken zu Produktionszwecken** ist der durchschnittliche Flächenumsatz etwa auf dem Niveau der Vorjahre. Der Einzelverkauf einer 3,9 ha großen Fläche ist hierbei nicht berücksichtigt. Bei der Vertragsanzahl war eine deutliche Abnahme zu verzeichnen. Der Durchschnittspreis zeigte sich rückläufig.

Bei den **Gewerbegrundstücken in Handelslagen** konnte kein geeigneter Kauffall registriert werden.

² Nur Verkäufe von Baugrundstücken zur Produktionsnutzung

³ Ein Verkauf von 3,9 ha

Durchschnittliche Kaufpreise gewerblicher Bauflächen mit erschließungsbeitragsfreiem Rechtszustand nach dem Baugesetzbuch – BauGB

Grundstücksart		1999	2000	2001	2002	2003	2004
Gewerbegrundstücke zu Produktionszwecken	Preis in €/m ²	87,--	84,--	90,--	90,--	84,--	77,--
	Umsatz in ha	2,7	2,4	1,2	1,1	2,5	5
	mittl.Größe in m ²	1947	1814	1990	2637	2725	2.629 ⁴
	Anzahl - Kauffälle	14	13	6	4	9	5
Gewerbegrundstücke in Handelslagen	Preis in €/m ²	126,--	112,--	130,--	kein Vertrag	113,--	kein Vertrag
	Umsatz in ha	0,6	0,4	0,2		0,3	
	mittl.Größe in m ²	1931	4026	2247		1116	
	Anzahl - Kauffälle	3	1	1		3	

5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Durchschnittspreise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke wiesen im Jahre 2004 nur geringe Schwankungen gegenüber den Vorjahren auf. Hier zeigt sich über Jahre hinweg ein vergleichsweise konstantes Preisgefüge. Die hier ermittelten Durchschnittspreise werden allerdings auch durch die unterschiedlichen Qualitäten der verkauften Grundstücke, die in den einzelnen Jahren nicht gleichmäßig auftreten, beeinflusst, so dass detaillierte Feststellungen zur Preisentwicklung hier nicht abzuleiten sind.

Bei der Nutzungsart Ackerland konnten im Jahr 2004 acht geeignete Verträge mit einem deutlich angestiegenen Flächenumsatz von 17,9 ha registriert werden. Im Grünlandbereich lagen 6 Verträge vor, der Flächenumsatz war hier mit 3,54 ha stark rückläufig. Die Durchschnittspreise bewegten sich auf dem Niveau der Vorjahre. Eine Differenzierung nach Bonitäten war bei den Kauffällen nicht erkennbar.

Der Durchschnittspreis des begünstigten Agrarlandes lag im unteren Bereich einer Spanne von etwa 4,70 €/m² bis 5,60 €/m², die in den letzten Jahren zu verzeichnen war.

Nach § 4 Absatz 1 WertV 1988 handelt es sich bei begünstigtem Agrarland um Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für **außerlandwirtschaftliche** oder **außerforstwirtschaftliche** Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

⁴ Der Einzelverkauf einer 3,9 ha großen Fläche ist hierin nicht berücksichtigt

Nutzungsart		1999	2000	2001	2002	2003	2004
Flächen der Land- und Forstwirtschaft							
Begünstigtes Agrarland	Preis in €/m ²	5,60	5,10	5,10	5,15	4,70	4,85
	Umsatz in ha	1,3	3,2	4,3	2,8	0,54	2,9
	Vertragsanzahl	5	7	13	8	5	6
Ackerland	Preis in €/m ²	2,40	2,45	2,25	2,80	2,05	2,25
	Umsatz in ha	0,13	11,59	0,02	6,8	2,7	17,9
	Vertragsanzahl	1	7	1	3	5	8
Grünland	Preis in €/m ²	1,95	1,65	1,70	1,70	1,50	1,35
	Umsatz in ha	2,54	5,18	4,88	4,4	16,0	3,54
	Vertragsanzahl	5	8	9	10	17	6
Wald inkl. überwiegend minderwertigem Aufwuchs	Preis in €/m ²	1,20	1,25	1,35	keine geeigneten Verträge	0,90	0,70
	Umsatz in ha	14,5	6,8	0,6		1,5	1,4
	Vertragsanzahl	8	8	2		5	2

Die **Durchschnittspreise** wurden aus dem **Quotienten von Geldumsatz und Flächenumsatz** errechnet. Es sind nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aufgeführt. Teilflächen, durch persönliche und ungewöhnliche Umstände beeinflusste Kaufpreise sowie Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen, wurden **nicht** berücksichtigt. Die An- und Verkäufe der Stadt Solingen sind nach diesen Kriterien ebenfalls in die Mittelbildung eingeflossen.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Rohbauland zur Wohnbebauung war mit einem nach Flächengröße gewichteten Mittelwert von 110,- €/m² geringfügig unter dem Niveau des Jahres 2003.

Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert betrug rd. 54 % und bewegte sich damit innerhalb der in den Jahren üblichen Bandbreite von 50 % bis 60 %.

Der Flächenumsatz des Jahres 2004 war mehr als doppelt so hoch wie im Jahr 2003. Bei zunehmender Vertragsanzahl war die durchschnittlich umgesetzte **Fläche je Kauffall** gegenüber 2003 deutlich höher.

Beim **Rohbauland zur Gewerbebauung** konnten 2004 drei Kauffälle registriert werden. Der gesamte Flächenumsatz betrug 0,2 ha. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 70 %

Nach der gesetzlichen Definition werden unter Rohbauland Flächen verstanden, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bauerwartungsland zur Wohnbebauung wurde 2004 fünfmal gehandelt. Der Durchschnittspreis bewegte sich erheblich über der Bandbreite der vergangenen Jahre. Das Wertverhältnis zum *erschließungsbeitragspflichtigen* Baulandwert lag bei rd. 30 %

Beim **Bauerwartungsland zur Gewerbebauung** konnte im Jahr 2004 kein Kauffall registriert werden.

Bei Bauerwartungsland handelt es sich um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gründen.

Nutzungsart		1999	2000	2001	2002	2003	2004
Wohnbebauung							
Rohbauland	Preis in €/m ²	105,--	134,--	131,--	168 ⁵ ,--	115,--	110,--
	Umsatz in ha	4,8	3,1	1,04	0,7	1,0	2,1
	Vertragsanzahl	11	21	12	16	8	12
Bauerwartungsland	Preis in €/m ²	44,--	keine geeigneten Verträge	69,--	36,--	48,--	76,--
	Umsatz in ha	0,07		0,03	0,2	0,4	1,4
	Vertragsanzahl	1		1	1	3	5

Die **Durchschnittspreise** wurden aus dem **Quotienten von Geldumsatz und Flächenumsatz** errechnet. Es sind nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aufgeführt. Teilflächen, durch persönliche und ungewöhnliche Umstände beeinflusste Kaufpreise sowie Preise, die deutlich vom Marktniveau abweichen, wurden **nicht** berücksichtigt. Die An- und Verkäufe der Stadt Solingen sind nach diesen Kriterien ebenfalls in die Mittelbildung eingeflossen.

5.6 Gartengrundstücke

Die Durchschnittspreise für Gartengrundstücke wiesen im Jahr 2004 nur eine geringe Bewegung gegenüber den Vorjahren auf. Lediglich hausnahes Gartenland wurde deutlich über dem Niveau der Vorjahre gehandelt.

Nutzungsart		1999	2000	2001	2002	2003	2004
Gartengrundstücke							
hausnaher Garten	Preis in €/m ²	15,30	13,30	13,25	14,70	12,70	16,15
	Umsatz in ha	0,41	0,22	0,14	0,44	0,71	0,20
	Vertragsanzahl	13	9	6	11	8	7
Grabeland	Preis in €/m ²	10,70	10,20	9,2	8,15	9,20	8,05
	Umsatz in ha	0,32	0,33	0,03	0,89	0,31	0,23
	Vertragsanzahl	5	2	1	5	6	3
Freizeitgrundstücke	Preis in €/m ²	15,90	14,80	16,40	18,90	17,70	18,75
	Umsatz in ha	3,86	0,33	0,35	0,97	0,08	0,41
	Vertragsanzahl	5	3	4	9	2	4

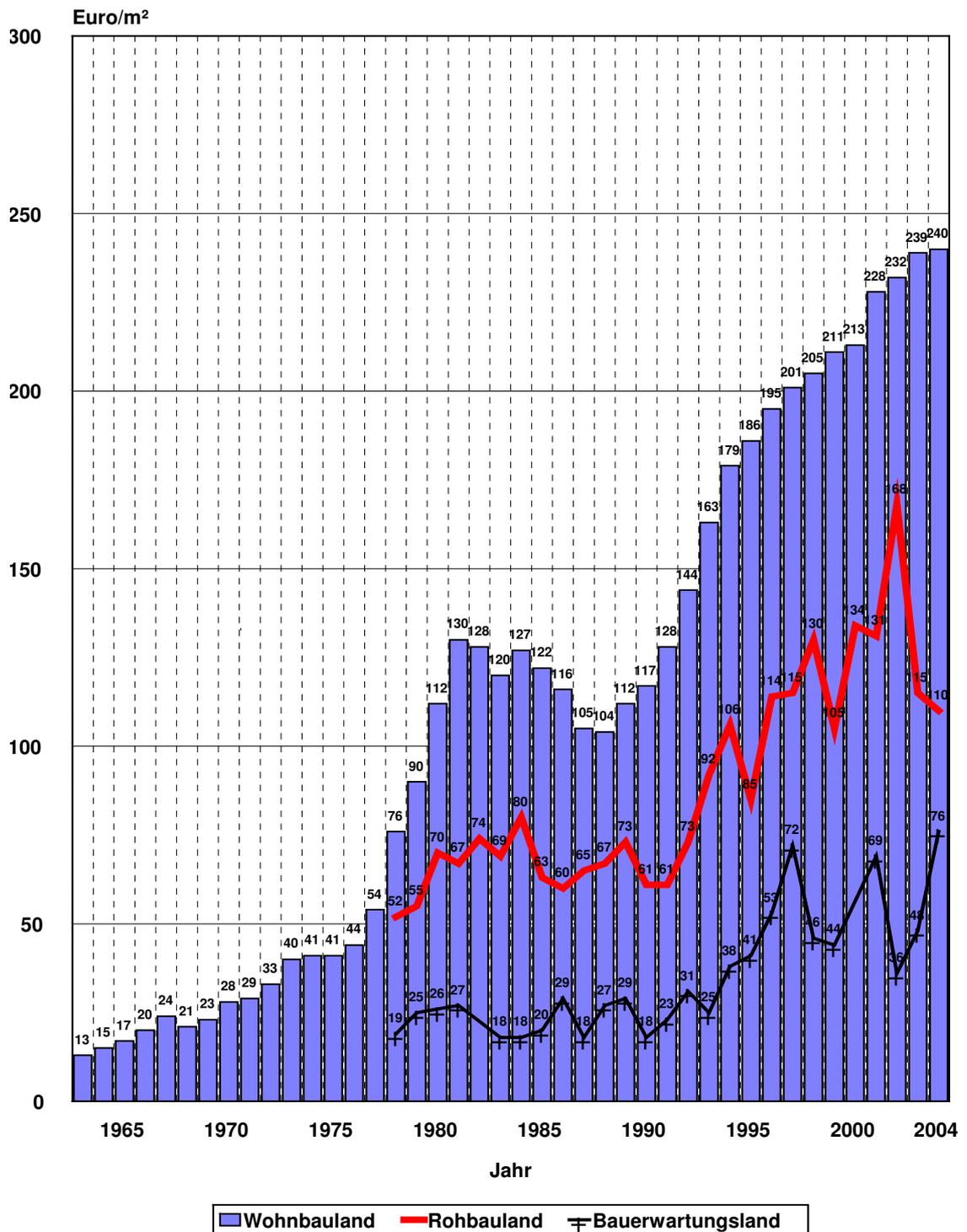
Die **Durchschnittspreise** wurden wie in obiger Tabelle ermittelt.

⁵ hierin ist eine große Fläche hochwertiges Rohbauland enthalten

5.7 Baulandpreisentwicklung

Baulandpreisentwicklung - 1963 bis 2004 - in der Stadt Solingen für alle Wohngrundstücke mit erschließungsbeitragsfreiem und -pflichtigem Rechtszustand nach dem Baugesetzbuch BauGB.

Entwicklung der Preise für **Rohbauland** und **Bauerwartungsland** zu Wohnzwecken von **1978 bis 2004**.



6. BEBAUT (e) Grundstücke

Mit einem Geldumsatzvolumen von 225,6 Millionen Euro haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil auf dem Grundstücksmarkt in Solingen. Gleiches gilt auch für die Anzahl der Kaufverträge. Entgegen dem Vorjahr konnten in den überwiegenden Segmenten dieses Teilmarktes nur Rückgangsraten sowohl im Geldumsatz wie auch bei der Anzahl der Verträge festgestellt werden.

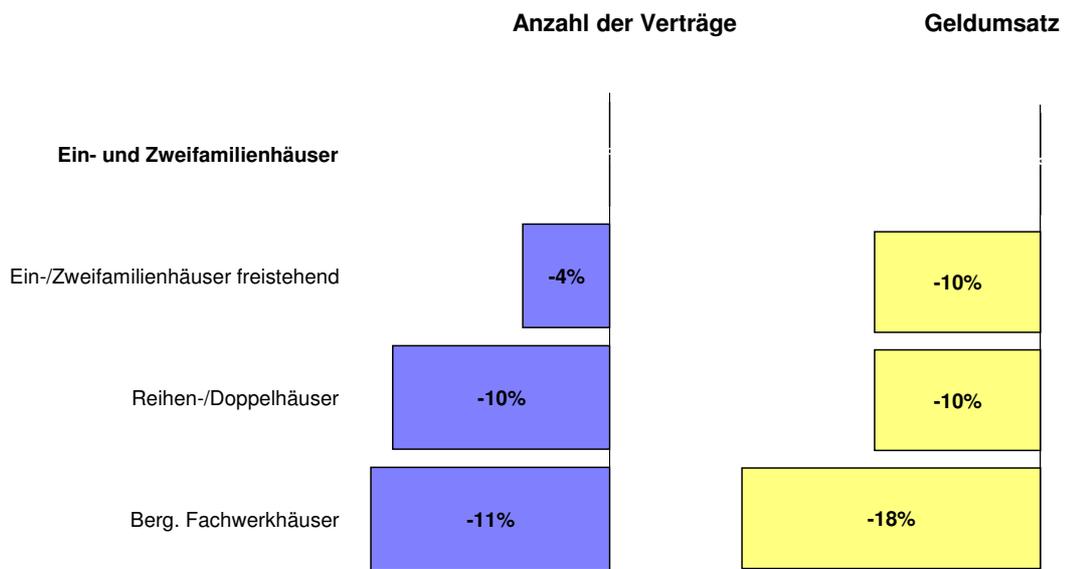
Die nachfolgenden Tabellen (Punkt. 6.1 bis Punkt. 6.5) zeigen die Entwicklung von 2002 bis 2004. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuss übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke	2002		2003		2004	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend	151	34,7	157	39,6	150	35,6
Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihen- und Doppelhäuser	204	43,6	250	53,6	225	48,2
Bergische Fachwerkhäuser	75	10,9	70	10,1	62	8,3

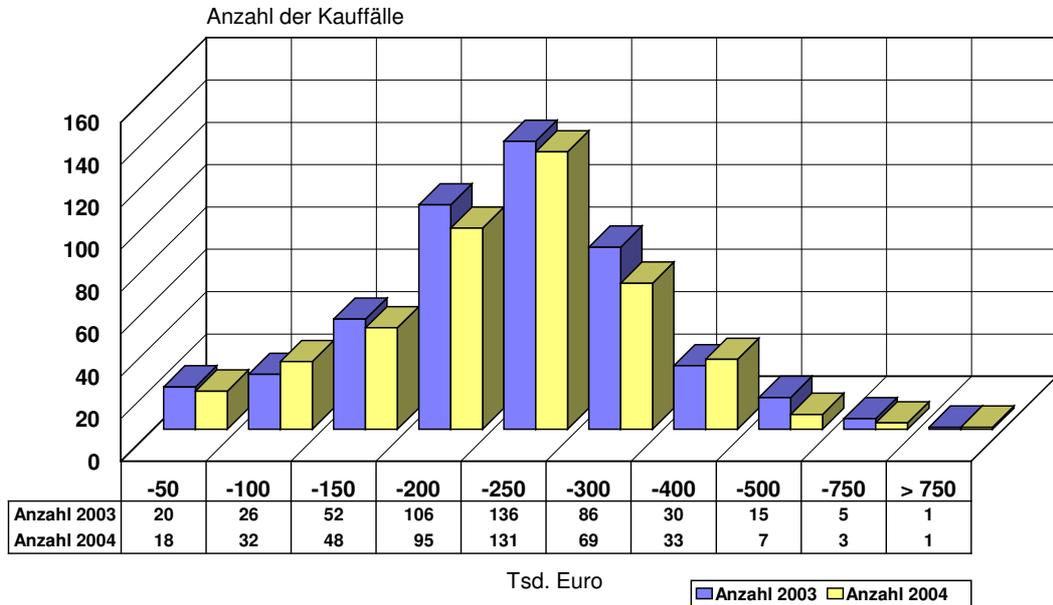
Die Entwicklung dieses Segments zum Vorjahr wird durch die nachfolgend abgebildete Grafik verdeutlicht. Eine weitere Grafik zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Jahr 2003.

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr.

Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehende Bauweise, Reihen- / Doppelhäuser und Bergische Fachwerkhäuser



Durchschnittliche Kaufpreise in diesem Teilmarktsegment

Vorab ist anzumerken, dass die nachfolgenden durchschnittlichen Kaufpreise **keine Preisentwicklung** repräsentieren, sondern nur eine Orientierungsgröße bilden, weil insbesondere die Lage, die Größe und die Qualität der Kaufobjekte in den jahresbezogenen Stichproben sehr unterschiedlich sein kann und Preisunterschiede deshalb sowohl in den unterschiedlichen Merkmalen als auch in der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt begründet sein können.

Die umseitige Tabelle führt die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Solingen auf. Sie wurden, soweit bei dem vorliegenden Datenmaterial sinnvoll, nach Bauzeiträumen differenziert.

In der Gesamtbetrachtung des Teilmarktes Reihen- und Doppelhäuser aus dem Bestand waren die Kaufpreise eher rückläufig. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern des Bauzeitraumes 1950 bis 2003 ist der Durchschnittspreis geringfügig gestiegen.

Weitere Aussagen zu den Preisen dieses Marktsegments können der Tabelle auf Seite 28 entnommen werden.

Durchschnittliche Kaufpreise und Anzahl der Kaufverträge innerhalb ausgesuchter Bauzeiträume

Jahr	Reihen - und Doppelhäuser				Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend		
	Bauzeitraum				Bauzeitraum		
	1890 - 1949	1950 - 1974	ab 1975	Neubauten	1890 - 1949	1950 - 1974	1975 - Vorjahr
1998							
Kaufpreis €	143.500,--	197.500,--	236.500,--	268.000,--	203.000,--	279.500,--	307.500,--
Anzahl	9	16	51	72	44	66	15
1999							
Kaufpreis €	158.500,--	204.500,--	245.500,--	247.000,--	228.000,--	254.500,--	340.000,--
Anzahl	17	20	43	122	47	52	21
2000							
Kaufpreis €	183.500,--	199.000,--	246.500,--	263.000,--	219.000,--	275.500,--	323.500,--
Anzahl	13	21	35	73	27	46	21
2001							
Kaufpreis €	199.500,--	216.500,--	238.500,--	252.500,--	221.500,--	268.500,--	291.000,--
Anzahl	5	26	45	94	36	55	15
2002							
Kaufpreis €	158.000,--	210.000,--	237.500,--	243.500,--	208.500,--	256.500,--	340.500,--
Anzahl	19	25	37	100	35	61	20
2003							
Kaufpreis €	166.500,--	183.500,--	230.000,--	228.500,--	210.000,--	263.000,--	350.000,--
Anzahl	25	23	58	144	50	79	26
2004							
Kaufpreis €	168.000,--	179.500,--	226.000,--	236.000,--	207.000,--	268.000,--	368.500,--
Anzahl	23	32	47	123	46	74	26

Neubauten Reihen - und Doppelhäuser

Der folgenden Tabelle können die Durchschnittspreise für neu errichtete

- Doppelhaushälften
- Reihenendhäuser
- Reihemittelhäuser

entnommen werden.

Jahr	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	Reihemittelhaus
2001			
Kaufpreis in €	268.000,--	248.000,--	228.000,--
Preisspanne in €	238.000,-- bis 312.000,--	222.000,-- bis 286.000,--	210.000,-- bis 268.000,--
Grundstücksgröße in m ²	297	309	178
Vertragsanzahl	35	27	32
2002			
Kaufpreis in €	256.500,--	243.000,--	219.000,--
Preisspanne in €	220.000,-- bis 300.000,--	204.000,-- bis 286.000,--	197.000,-- bis 240.000,--
Grundstücksgröße in m ²	295	270	182
Vertragsanzahl	35	32	33
2003			
Kaufpreis in €	260.000,--	239.000,--	209.000,--
Preisspanne in €	220.000,-- bis 313.000,--	190.000,-- bis 270.000,--	189.000,-- bis 252.000,--
Grundstücksgröße in m ²	258	248	183
Vertragsanzahl	23	48	73
2004			
Kaufpreis in €	260.500,--	239.500,--	219.500,--
Preisspanne in €	220.000,-- bis 318.000,--	196.000,-- bis 268.000,--	185.000,-- bis 253.000,--
Grundstücksgröße in m ²	296	279	192
Vertragsanzahl	32	35	56

Hinweis:

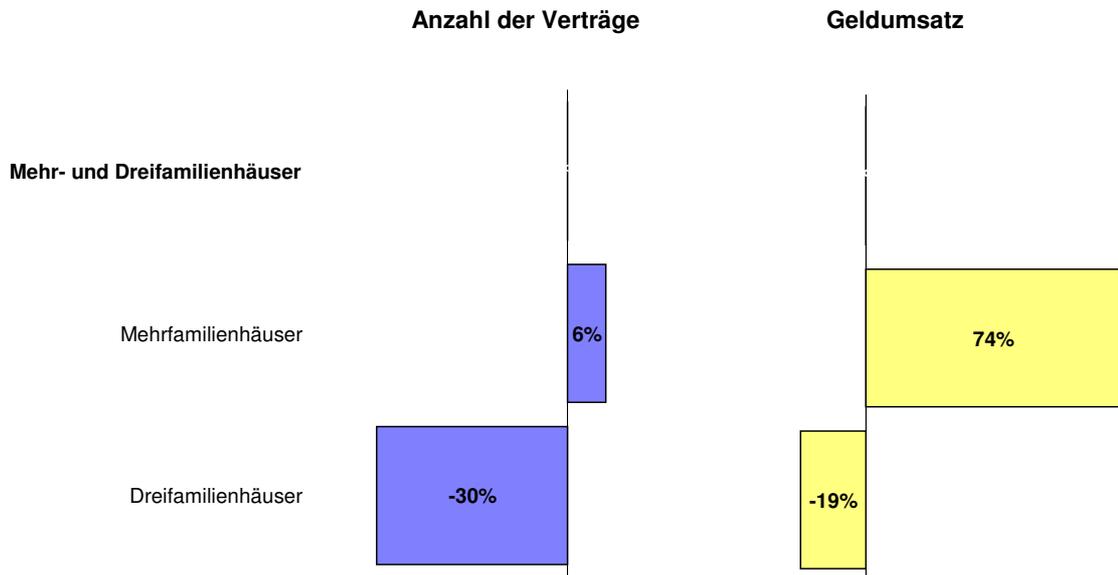
Die angegebenen Preisspannen wurden eingegrenzt, d.h. Extremwerte sind **nicht** berücksichtigt.

6.2 Mehrfamilienhäuser - Dreifamilienhäuser

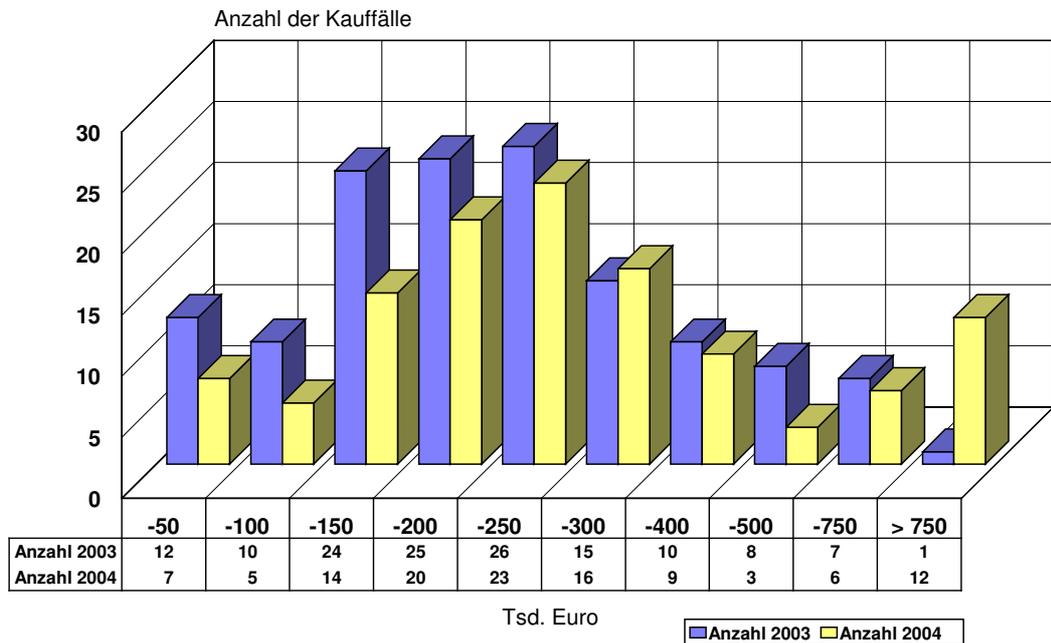
Teilmarkt BEBAUT (e) Grundstücke	2002		2003		2004	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Mehrfamilienhäuser	56	18,9	78	20,7	83	36,0
Dreifamilienhäuser	45	8,1	47	7,7	32	6,2

Die Entwicklung dieses Segments zum Vorjahr wird durch die nachfolgend abgebildete Grafik verdeutlicht. Eine weitere Grafik zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Jahr 2003.

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



Mehrfamilienhäuser - Dreifamilienhäuser



6.3 Büro- und Geschäftshäuser – gemischt genutzte Objekte

Teilmarkt	2002		2003		2004	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
BEBAUT (e) Grundstücke						
Büro- und Geschäftshäuser	11	3,9	3	1,2	7	80,0 ⁶
Gemischt genutzte Objekte - Wohnen - Gewerbe	22	10,2	15	3,4	22	5,3

⁶ Der außergewöhnlich hohe Geldumsatz ist auf den Verkauf eines Großobjektes zurückzuführen.

6.4 Gewerbeobjekte

Teilmarkt	2002		2003		2004	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
BEBAUT (e) Grundstücke						
Gewerbeobjekte	24	24,1	22	18,3	20	5,9

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Teilmarkt	2002		2003		2004	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
BEBAUT (e) Grundstücke						
Sonstige bebaute Grundstücke	9	2,3	9	10,0	9	0,1

7. Wohn- und Teileigentum

Mit einer Vertragsanzahl von 434 Verträgen bei 52,9 Millionen Euro Geldumsatz hat dieser Teilmarkt den größten *Vertragsanteil* auf dem Solinger Grundstücksmarkt verloren.

7.1 Wohneigentum

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktsegments von 2002 bis 2004. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuss übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Unterschieden wird in dieser Tabelle bezogen auf Eigentumswohnungen nach Privat- bzw. Bauträgerverkäufen.

Teilmarkt WOHNEIGENTUM	2002		2003		2004	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Eigentumswohnungen/privat	610	82,6	496	64,2	392	50,0
Eigentumswohnungen/Stadt	7	0,3	2	0,03	-	-
Eigentumswohnungen/BRD	1	0,04	-	-	-	-

Im Jahr 2004 war, betrachtet man die Mittelwerte der Bauzeiträume, ein überwiegend leichter **Preisrückgang** zu verzeichnen. Die Preise bewegten sich größtenteils *unter* dem Niveau des Vorjahres. Eine Ausnahme bildete hier lediglich der Teilmarkt Altbau modernisiert und unmodernisiert. Hier stieg der Durchschnittspreis an.

Der Durchschnittspreis für **neue Eigentumswohnungen – Erstbezug** – liegt mit rund **2.050,--€/m² Wohnfläche** geringfügig unter dem Vorjahresniveau.

Weiteres zur Preisentwicklung, den Preisspannen und der durchschnittlichen Wohnungsgröße kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die *durchschnittlichen* Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Daneben ist unterschieden nach der Anzahl der in die Mittelbildung eingeflossenen Kaufverträge und der Anzahl der Objekte (Eigentumswohnanlagen), aus denen diese Kaufverträge stammen. Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf die Objekte bezogen.

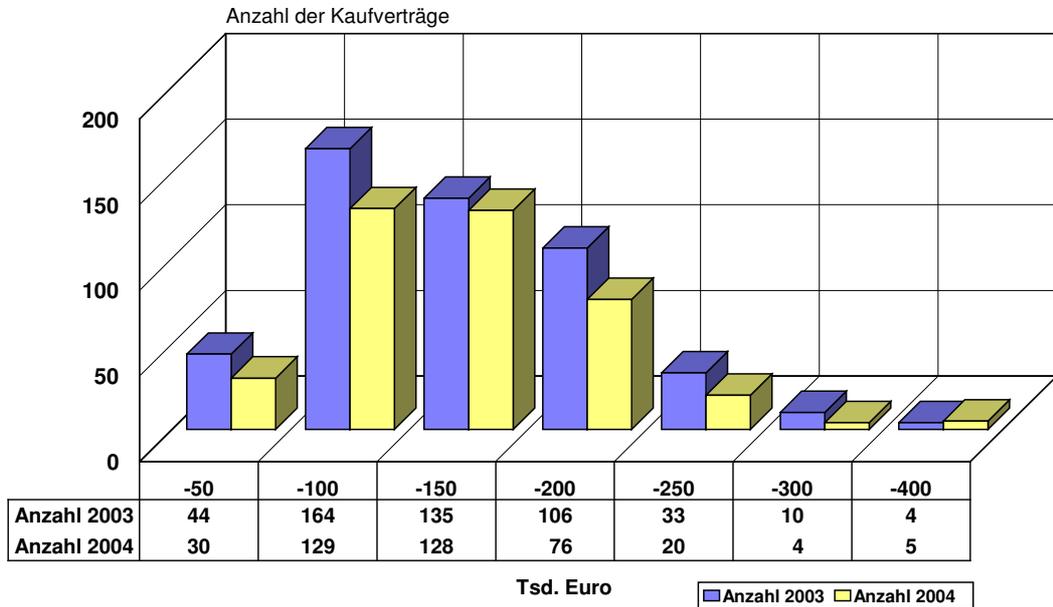
Jahr		Altbauten		Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	Neubauten Erstbezug
		Baujahr bis 1959 nicht mo- dernisiert	moder- niert	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	ab 1990	
2001	Durchschnittspreis €/m ²	830,--	1.300,--	1.210,--	1.225,--	1.435,--	1.815,--	2.000,--
	Preisspanne in €/m ² von bis	725,-- 920,--	1.175,-- 1.495,--	985,-- 1.475,--	1.075,-- 1.464,--	1.305,-- 1.595,--	1.515,-- 2.035,--	1.765,-- 2.300,--
	Anzahl der Verträge	23	23	52	26	33	36	73
	Anzahl der Objekte	14	16	31	20	23	25	23
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	79	81	78	78	75	85	92
2002	Durchschnittspreis €/m ²	840,--	1.230,--	1.180,--	1.270,--	1.510,--	1.660,--	2.030,--
	Preisspanne in €/m ² von bis	610,-- 1.140,--	980,-- 1.520,--	910,-- 1.390,--	1.010,-- 1.520,--	1.300,-- 1.750,--	1.405,-- 2.010,--	1.830,-- 2.280,--
	Anzahl der Verträge	15	14	26	52	28	21	158
	Anzahl der Objekte	8	11	21	20	17	17	30
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	78	83	75	78	81	82	89
2003	Durchschnittspreis €/m ²	880,--	1.200,--	1.130,--	1.220,--	1.390,--	1.730,--	2.060,--
	Preisspanne in €/m ² von bis	720,-- 1.140,--	930,-- 1.490,--	910,-- 1.370,--	950,-- 1.500,--	1.150,-- 1.750,--	1.405,-- 2.090,--	1.860,-- 2.320,--
	Anzahl der Verträge	16	12	31	40	30	41	84
	Anzahl der Objekte	7	12	16	21	17	37	25
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	82	93 ¹	75	78	79	85	90
2004	Durchschnittspreis €/m ²	950,--	1.340,--	1.100,--	1.190,--	1.390,--	1.720,--	2.050,--
	Preisspanne in €/m ² von bis	770,-- 1.150,--	890,-- 1.580,--	960,-- 1.270,--	930,-- 1.450,--	1.130,-- 1.670,--	1.380,-- 2.070,--	1.810,-- 2.320,--
	Anzahl der Verträge	11	11	32	29	29	33	61
	Anzahl der Objekte	11	10	16	18	19	27	20
	durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	81	103 ¹	78	70	86	83	88

¹ Verkauf überwiegend großer WE

Hinweis: Die Verkäufe durch die Stadt Solingen sind in der Kaufpreisauswertung **nicht** berücksichtigt.

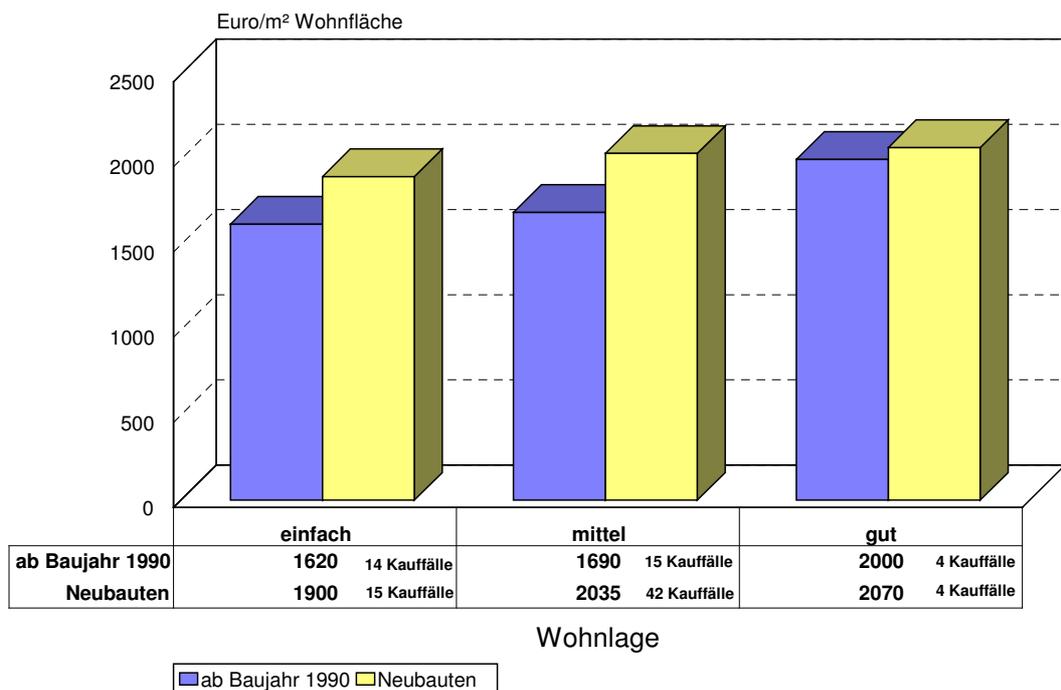
Eigentumswohnungen - Kaufpreishöhe / Preisentwicklung

Kaufverträge differenziert nach der Kaufpreishöhe im Vergleich zum Vorjahr

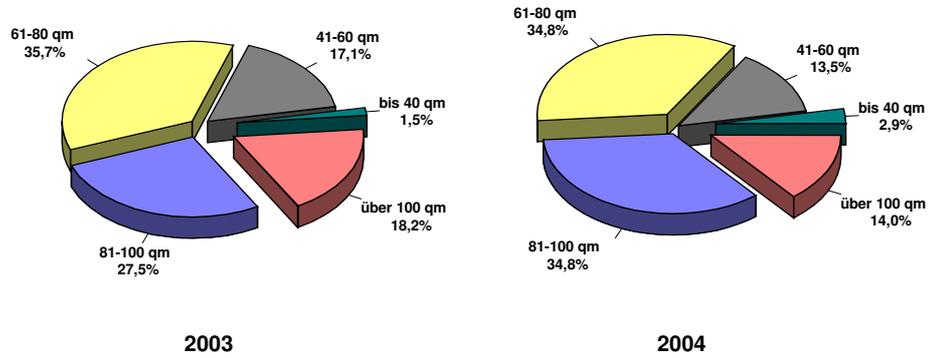


- ohne Verkäufe durch die Stadt Solingen / BRD

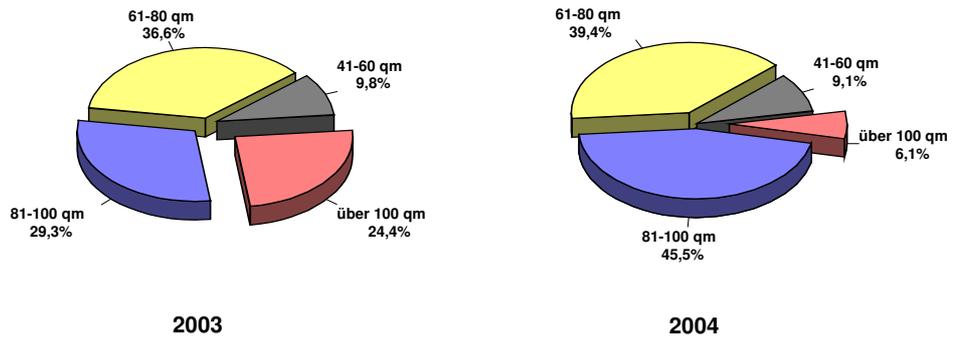
Preisvergleich Neubauten / Baujahr ab 1990 - wohnlagebezogen



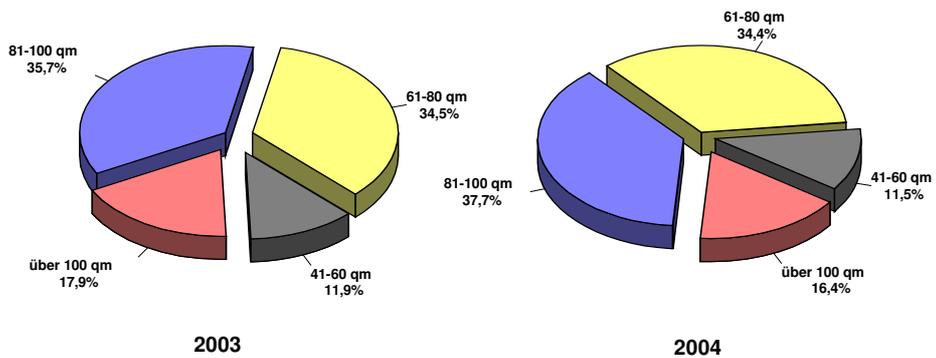
Kauffälle differenziert nach Wohnungsgrößen - alle Bauzeiträume



Kauffälle differenziert nach Wohnungsgrößen - Bauzeitraum ab Baujahr 1990



Kauffälle differenziert nach Wohnungsgrößen - Neubauten



7.2 Teileigentum

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktsegments von 2002 bis 2004. Hierin sind **alle** dem Gutachterausschuss übersandten Verträge enthalten, das heißt, auch Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Unterschieden wird in dieser Tabelle nach Teileigentum an Garagen und Stellplätzen sowie nach Teileigentum an gewerblich nutzbaren Räumen.

Teilmarkt TEILEIGENTUM	2002		2003		2004	
	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €	Anzahl der Verträge	Umsatz in Mio. €
Teileigentum Garagen/Stellplätze eigenständige Verkäufe	29	0,8	27	0,7	28	0,6
Teileigentum an gewerblichen Räumen	13	3,3	9	1,6	14	2,3

Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

2003	<u>Garagen</u>	<u>Tiefgaragenstellplatz</u>	<u>Stellplatz</u>
Neubau Preisspanne von – bis	9.200,-- € 8.000,-- € bis 11.000,-- €	11.400,-- € 9.000,-- € bis 12.250,-- €	3.650,-- € ⁷ 2.000,-- € bis 5.000,-- €
Wiederverkäufe Preisspanne von – bis	8.300,-- € 4.500,-- € bis 11.000,-- €	6.900,-- € 6.000,-- € bis 7.700,-- €	2.800,-- € ¹ 1.300,-- € bis 5.000,-- €
2004	<u>Garagen</u>	<u>Tiefgaragenstellplatz</u>	<u>Stellplatz</u>
Neubau Preisspanne von – bis	9.100,-- € 7.600,-- € bis 12.000,-- €	11.420,-- € 11.150,-- € bis 11.800,-- €	3.800,-- € 2.000,-- € bis 4.000,-- €
Wiederverkäufe Preisspanne von – bis	6.700,-- € 4.800,-- € bis 10.000,-- €	6.600,-- € 4.000,-- € bis 8.800,-- €	3.000,-- €

⁷ Kaufpreise aus 2002 und 2003 zusammengefasst

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von dem Gutachterausschuss bis zum 15. Februar jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 01.01. des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Grund und Boden. Er bezieht sich auf ein fiktives Grundstück, dessen Eigenschaften für ein bestimmtes Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück).

Bei der Ableitung von Bodenwerten aus Bodenrichtwerten müssen Abweichungen der einzelnen Grundstücke vom sog. Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften berücksichtigt werden.

Sonstige Lageunterschiede des Bewertungsobjektes zum Bodenrichtwertgrundstück sind durch entsprechend sachverständig einzuschätzende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte

Gemäß § 13 Abs. 1 der Gutachterausschussverordnung NW beschließt der Gutachterausschuss auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte für das Gemeindegebiet gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Die **Werte** sind für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand jeweils zum **01.01. des angegebenen Jahres** ermittelt und in €/m² in nachfolgender Tabelle angegeben.

Bodenrichtwertübersicht

Grundstücksart	Lage	2002	2003	2004	2005
individueller Wohnungsbau Bauflächen für eine freistehende, I – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 0,4	gut	255	255	255	255
	mittel	230	230	230	230
	mäßig	205	205	205	205
Geschosswohnungsbau Bauflächen für eine, III – geschossige Bauweise, Geschossflächenzahl 1,1	gut	265	265	265	265
	mittel	230	230	230	230
	mäßig	200	200	200	200
gewerbliche Nutzung Bauflächen für produzierendes Gewerbe	gut	110	110	100	100
	mittel	95	95	85	85
	mäßig	--	--	--	--

Hinweis zur Bodenrichtwertübersicht:

Die Richtwerte für gewerblich nutzbare Bauflächen in Handelslagen, für z. B. Supermärkte, Baumärkte, Gartenzentren, Autohäuser o. ä. bewegen sich in einer Bandbreite von 105,- €/m² bis 145,- €/m².

8.4 Wertermittlungsmodell zur Ableitung der Bodenrichtwerte

Die bebaubaren Flächen des Stadtgebietes von Solingen (alle § 34-Gebiete und alle Bebauungsplangebiete) werden in **Kaufpreiszonen** unterschiedlicher Nutzung eingeteilt. Unterschieden werden hierbei die Nutzungen

- Wohnbauflächen (**W**)
- gemischte Bauflächen (**MI**)
- gewerbliche Bauflächen (**G**).

Die Kaufpreiszonen sind so begrenzt, dass die Lageunterschiede im wesentlichen weniger als +/- 10 % betragen. Innerhalb dieser Zonen werden die Kauffälle nach der realisierbaren Zahl der Vollgeschosse differenziert. Aus den Daten der Kaufpreissammlung konnten die für die einzelnen Geschosshöhen im Solinger Stadtgebiet durchschnittliche Geschossflächenzahlen (GFZ) ermittelt werden.

Hierbei ergab sich folgendes Ergebnis:

Geschosshöhe	GFZ
I	0,4
II	0,8
III	1,1
IV - VI	1,80 ⁸

Den im Geoinformationssystem (GIS) digitalisierten Kaufpreiszonen werden die einzelnen Kaufverträge über die Georeferenz „Flurstücksordinate“ eindeutig und automatisch zugeordnet und dargestellt.

Innerhalb der Kaufpreiszonen werden die Kauffälle nach der Zahl der Vollgeschosse sortiert und zusammengefasst. Hinsichtlich des Kaufzeitpunktes, des beitragsrechtlichen Zustands und des Maßes der baulichen Nutzung werden die Kaufpreise mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, die unter Ziffer 9.1 und 9.3 in diesem Marktbericht abgedruckt sind bzw. durch Zu- und Abschläge, vergleichbar gemacht. Auswertungen des Gutachterausschusses zeigen, dass nach der Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung nach der GFZ keine weiteren Anpassungen bezüglich der Flächengröße nachzuweisen sind.

Die Bodenrichtwerte werden aus den hierfür geeigneten Kaufpreisen abgeleitet.

In Zonen, in denen keine Kaufpreise vorhanden waren, werden die Bodenrichtwerte durch Vergleich mit Zonen gleicher wertbeeinflussender Merkmale abgeleitet.

⁸ in Kerngebieten

8.5 Die Richtwertkarte

Die Bodenrichtwerte und die zugrunde gelegten Eigenschaften erscheinen nach dem Richtwertmodell folgendermaßen in der Richtwertkarte:

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in € / m}^2 \cdot *}{\text{Nutzung – Geschossezahl - GFZ}}$$

Der Einfluss der einzelnen Faktoren ist u.a. durch Anwendung von sachgemäß abgeleiteten

- GFZ - Umrechnungskoeffizienten
- Himmelsrichtung - Umrechnungskoeffizienten

zu berücksichtigen.

Unter **Punkt 9.2** werden Umrechnungskoeffizienten für alle Grundstücke **in Wohn-, Misch- und Kerngebietslagen** aufgezeigt. **Bei den Wohngrundstücken gelten diese Koeffizienten sowohl für den individuellen als auch für den Geschosswohnungsbau.**

Hierbei ist auf folgendes besonders hinzuweisen:

Die Geschossezahlnzahl der Richtwerte bezieht sich auf die tatsächliche Geschossezahlnfläche entsprechend der Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch Verordnung vom 19.12.1986, d. h. die im Dachgeschoss oder im Souterrain befindlichen Wohn-/ Nutzflächen sind grundsätzlich in die Berechnung einzubeziehen.

Die GFZ Berechnung basiert auf der ortsüblichen Baulandtiefe von 40 m.

Eine Nichtbeachtung der Umrechnungskoeffizienten bei Anwendung der Richtwerte kann ggf. zu erheblichen Differenzen in der Bodenwertermittlung führen!

Die Bodenrichtwerte werden in eine Karte eingetragen. Ein Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2005) ist auf der Seite 42 abgedruckt.

Die Abkürzungen unterhalb der Bodenrichtwerte haben folgende Bedeutung:

W	=	Grundstücke in Wohngebieten (Geschosswohnungsbau oder individueller Wohnungsbau)
MD	=	Grundstücke in Dorfgebieten - Hofschaften
MI	=	Grundstücke mit gemischt genutzter Bebauung (z. B. Geschäftsnutzung im Erdgeschoss, Büro- oder Wohnnutzung in den übrigen Geschossen; nicht anwendbar für eine straßenseitige Wohnnutzung in Verbindung mit rein gewerblicher Nutzung im Hintergelände)
MK	=	Grundstücke im Kerngebiet
G	=	Grundstücke mit gewerblicher Nutzung
II	=	Anzahl der Vollgeschosse
0,8	=	Geschossflächenzahl - GFZ nach BauNVO 1977 / 1986 s. o.

Die mit einem Stern (*) gekennzeichneten Bodenrichtwerte sind nach dem Baugesetzbuch (BauGB) **erschließungsbeitragspflichtig**.

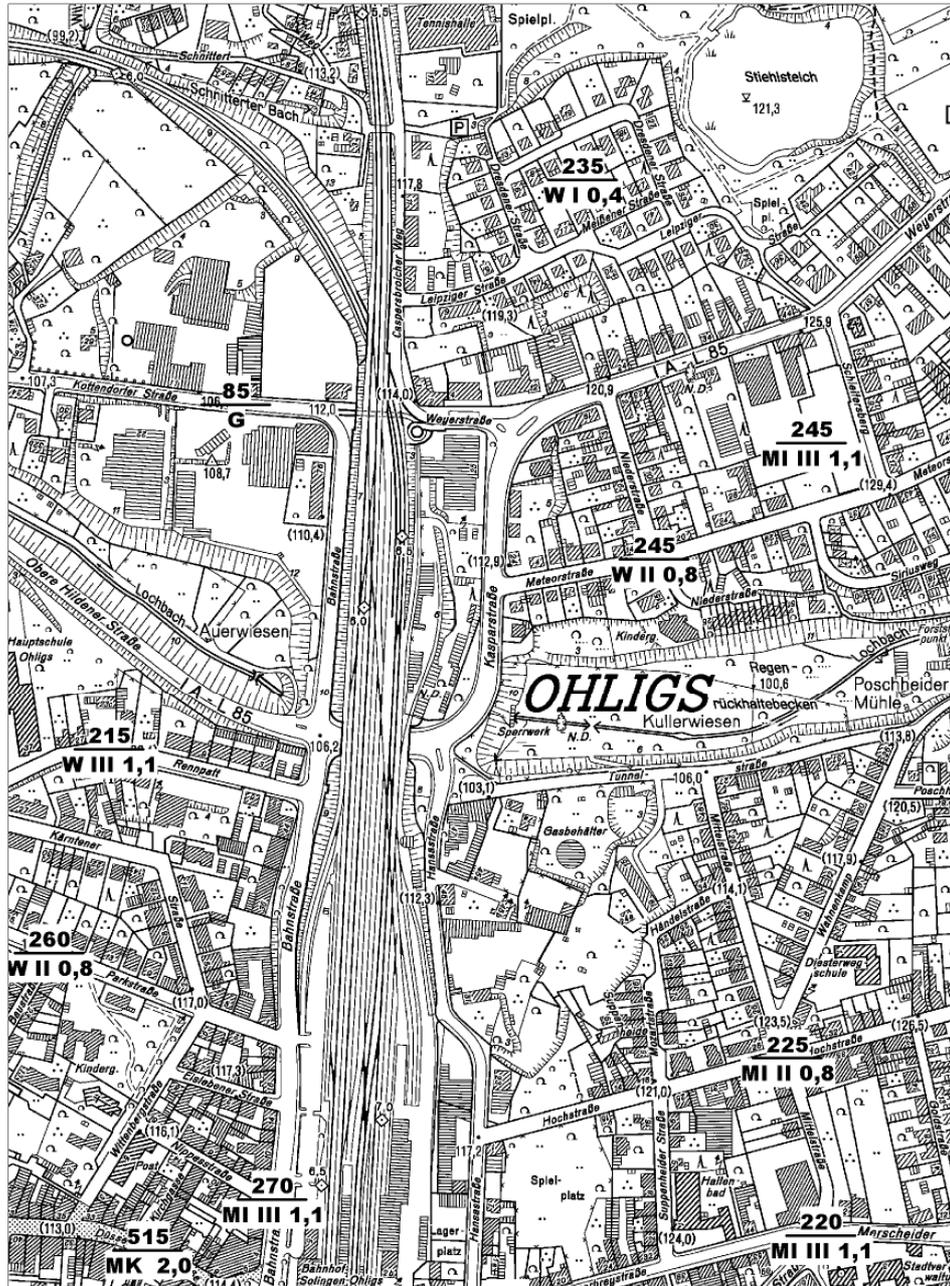
Bodenrichtwerte ohne Stern (*) beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien - im Sinne des BauGB - und kanalanschlussbeitragsfreien Rechtszustand. Ob dieser **Rechtszustand** auch **tatsächlich** vorliegt, **muss im Einzelfall grundsätzlich geprüft werden**.

Soweit kein Kanal vorhanden ist und somit keine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal besteht, ist ggf. der Bodenrichtwert um die Höhe der Mehraufwendungen für die jetzige als auch die zukünftige Abwasserleitung (feste Grube, Verrieselung, Kleinkläranlage etc. - zukünftig Kanalanschlussbeitrag) entsprechend zu reduzieren.

Bei bebauten Grundstücken in den Dorfgebieten (MD) Hofschaften - in der Regel Fachwerkaltbauung -, die unregelmäßig zugeschnitten sind und deren Zuwegung öffentlich rechtlich **nicht** gesichert ist, ist je nach Grad der Beeinträchtigung ein Wertabschlag vorzunehmen.

Die Richtwertkarte steht jedermann zur Einsicht offen. Sie kann auch gegen eine Gebühr auszugsweise oder im ganzen erworben werden. **DIN A 4 Auszüge** der Richtwertkarte mit dazugehöriger Erläuterung können gegen eine **Gebühr von 25,- €** bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – Stichtag 01.01.2005



8.6 Lageeinstufung in Solingen

Nachstehende Tabelle basiert auf den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2005. Sie gibt eine Übersicht über die Einstufung der Lagequalität durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen.

BRW-Grundstück	erschließungsbeitragsfrei					
			Lagequalität			
	Max	Min	Top	Gut	Mittel	einfach
W I - 0,4	285,- €	205,- €	280,- €	255,- €	230,- €	205,- €
W II - 0,8	290,- €	200,- €		280,- €	250,- €	220,- €
MI II - 0,8	270,- €	200,- €		260,- €	230,- €	200,- €
W III - 1,1	270,- €	200,- €		265,- €	230,- €	200,- €
MI III - 1,1	305,- €	205,- €		300,- €	255,- €	210,- €
MD I - 0,4						
MK - 2,0	530,- €	285,- €		515,- €	390,- €	310,- €
MK - 2,2	950,- €	315,- €	950,- €	825,- €	580,- €	340,- €
G	145,- €	80,- €		100,- €	85,- €	
BRW-Grundstück	erschließungsbeitragspflichtig					
			Lagequalität			
	Max	Min	Top	Gut	Mittel	einfach
W I - 0,4	260,- €	175,- €	265,- €	240,- €	215,- €	190,- €
W II - 0,8	265,- €	180,- €		250,- €	220,- €	190,- €
MI II - 0,8						
W III - 1,1						
MI III - 1,1						
MD I - 0,4	195,- €	180,- €			190,- €	
MK - 2,0						
MK - 2,2						
G		70,- €				

9. Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für bebaute Grundstücke. Der Gutachterausschuss ermittelt zudem die bei der Verwendung der Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000 – erforderlichen Marktanpassungsfaktoren zur Erzielung marktkonformer Ergebnisse bei Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren. Nähere Auskünfte hierzu, wie auch zu den anderen hier aufgeführten erforderlichen Daten, erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

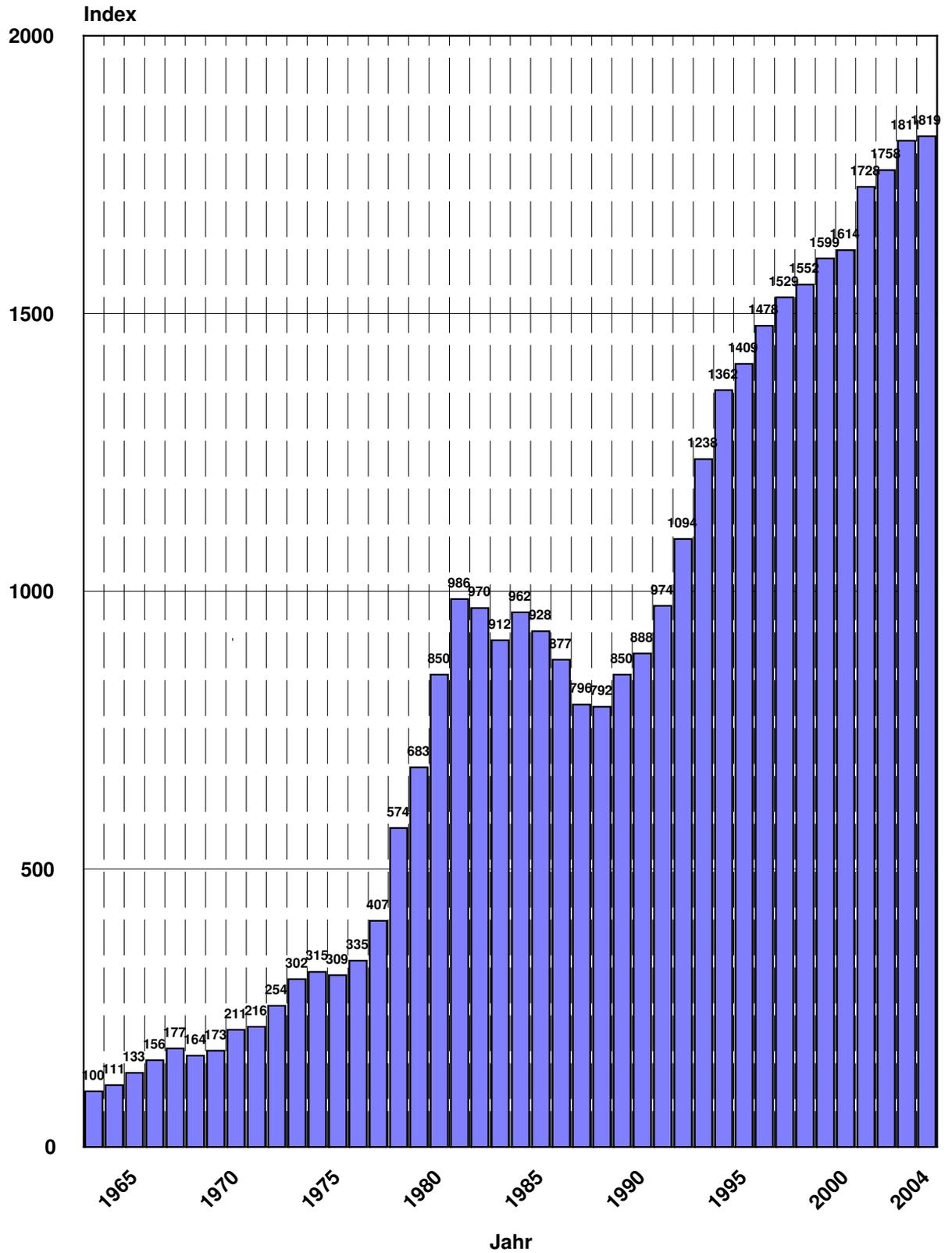
9.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Solingen

Die nachstehend aufgeführten Indexzahlen werden von den durchschnittlichen Kaufpreisen, die sich als Quotient aus dem Geldumsatz und dem Flächenumsatz eines jeden Jahres ergeben und sämtliche Grundstücksarten im Bereich des Wohnbaulandes enthalten, ermittelt.

In der nachfolgenden Abbildung ist der Solinger Wohnbaulandindex graphisch dargestellt.

Jahr	Index 1963 = 100	Index 1979 = 100	Jahr	Index 1963 = 100	Index 1979 = 100
1963	100	14,6	1986	877	128,4
1964	111	16,3	1987	796	116,5
1965	133	19,5	1988	792	116,0
			1989	850	124,5
1966	156	22,8	1990	888	130,0
1967	177	25,9			
1968	164	24,0	1991	974	142,5
1969	173	25,3	1992	1.094	160,9
1970	211	30,9	1993	1.238	181,0
			1994	1.362	199,0
1971	216	31,6	1995	1.409	206,3
1972	254	37,2			
1973	302	44,2	1996	1.478	216,5
1974	315	46,1	1997	1.529	223,9
1975	309	45,2	1998	1.552	227,3
			1999	1.599	234,1
1976	335	49,0	2000	1.614	236,4
1977	407	59,6	2001	1.728	253,0
1978	574	84,0	2002	1.758	257,4
1979	683	100,0	2003	1.811	265,2
1980	850	124,5	2004	1.819	266,3
1981	986	144,4			
1982	970	142,0			
1983	912	133,5			
1984	962	140,8			
1985	928	135,9			

Bodenpreisindex für Wohnbauland in Solingen – Basisjahr 1963 = 100



9.2 Umrechnungskoeffizienten

Nachfolgende Umrechnungskoeffizienten, die aus der **Kaufpreissammlung abgeleitet** wurden bzw. der Literatur entnommen sind, können zur Berücksichtigung von Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen der Bewertungsobjekte von den Richtwertdefinitionen verwandt werden:

GFZ - Umrechnungskoeffizienten, ermittelt für den Grundstücksmarkt in der Stadt Solingen

bauliche Ausnutzbarkeit GFZ	Umrechnungskoeffizient
0, 2	0,731
0, 3	0,759
0, 4	0,789
0, 5	0,820
0, 6	0,854
0, 7	0,888
0, 8	0,924
0, 9	0,962
1, 0	1,000
1, 1	1,039
1, 2	1,080
1, 3	1,121
1, 4	1,163
1, 5	1,205
1, 6	1,248
1, 7	1,291
1, 8	1,335
1, 9	1,378
2, 0	1,422
2, 1	1,465
2, 2	1,508
2, 3	1,551
2, 4	1,594
2, 5	1,635

Hinweis: Die Geschossflächenzahl der Richtwerte bezieht sich auf die tatsächliche Geschossfläche entsprechend der Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch Verordnung vom 19.12.1986, d. h. die im Dachgeschoss oder im Souterrain befindlichen Wohn-/ Nutzflächen sind grundsätzlich in die Berechnung einzubeziehen.

Die **GFZ – Berechnung** basiert auf einer ortsüblichen **Baulandtiefe von 40 m**.

Umrechnungskoeffizienten für die Lage zur Himmelsrichtung

Wertmerkmal	tatsächliche Eigenschaft	Umrechnungskoeffizient
Himmelsrichtung	Garten nach Osten	100
	Westen	100
	Süden	105
	Norden	95

9.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von zentraler Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). § 11 WertV definiert den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Im Allgemeinen liegt er unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung, einer größeren Sicherheit des Kapitals und einer soliden Wertsteigerung der Immobilie ausgegangen wird.

Nach § 11 Absatz 2 der WertV ist der Liegenschaftszinssatz "auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln". Der Ertragswert ist im allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzten Objekten.

Die Ermittlung von Rohertragsfaktoren ist bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Verkehrswert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden Kaufverträge der Jahre 2003 und 2004 herangezogen. Die Werte des Grundstücksmarktberichtes 2004 wurden im Zuge der Auswertung überprüft. Aufgrund des vorliegenden Datenmaterials war es nach einer statistischen Analyse notwendig Anpassungen vorzunehmen.

Die **Liegenschaftszinssätze** und die **Rohertragsfaktoren** sind nach Objektarten getrennt in den nachfolgenden Tabellen und Grafiken dargestellt.

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- Rohertrag (Nettokaltmiete) aus Anfragen an die Eigentümer – die nachhaltige Erzielbarkeit wird in jedem Fall überprüft – oder nach dem Mietpreisspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Solingen. **Anzumerken ist hier, dass der Gutachterausschuss den Mietpreisspiegel in den Bauzeiträumen 7 und 8 in veränderter Form anwendet (Bauzeitraum 7 von 1981 bis 1995, Bauzeitraum 8 ab 1996).**
- Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung
- Gesamtkaufpreis zuzüglich der durch die Geschäftsstelle überschlägig ermittelten Schäden und Mängel am Verkaufsobjekt
- Ansatz des Bodenwertes ungedämpft (als wenn unbebaut), abgeleitet vom aktuellen Richtwert. Eigenständig verwertbare Flächen werden herausgerechnet.
- Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 100 Jahren nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA – NRW, Berücksichtigung eines fiktiven Alters bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (siehe Anlage III des Marktberichts).

Die Rohertragsfaktoren ergeben sich dabei aus dem Quotient von Kaufpreis zuzüglich Schäden und dem nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag.

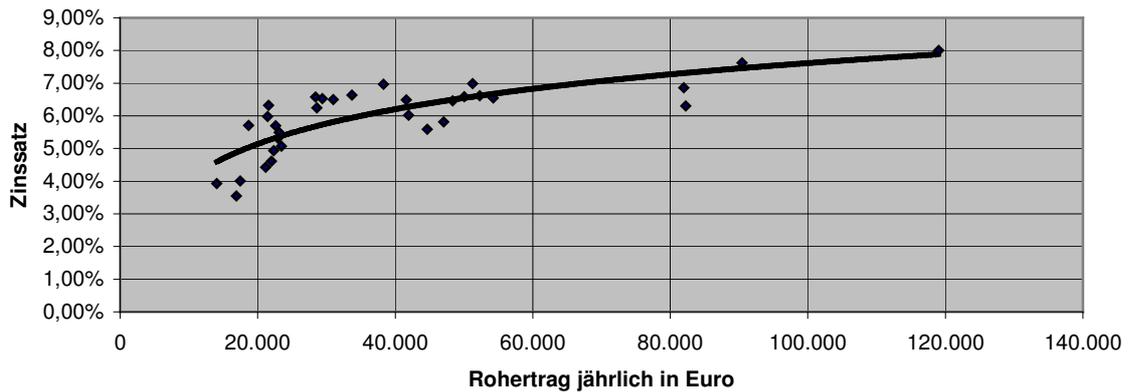
In der Tabelle sind neben den Mittelwerten auch die *Spannen* angegeben, in denen sich etwa $\frac{3}{4}$ der ausgewerteten Kauffälle bewegen. Die *Spannen* sind in der Individualität der Kaufobjekte wie auch der Marktteilnehmer begründet.

Im Bewertungsfall sollte eine Differenzierung innerhalb der angegebenen *Spannen* aufgrund der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes nach **sachverständigem Ermessen** erfolgen.

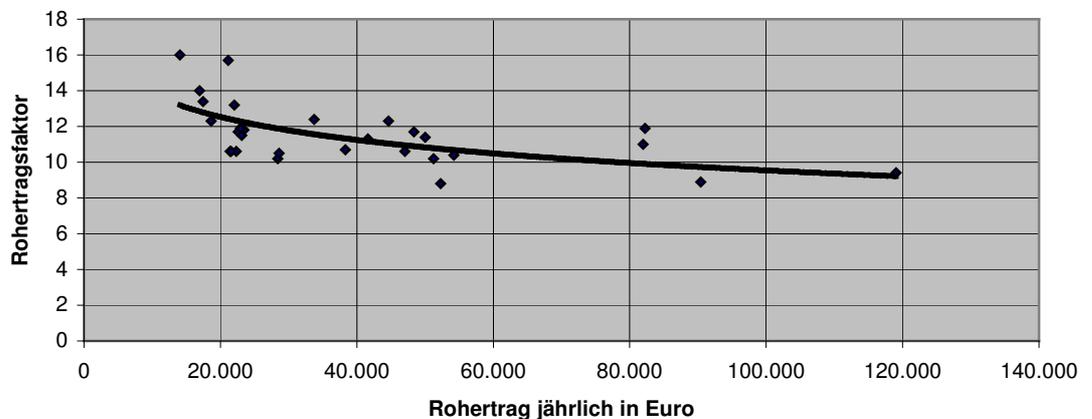
Liegenschaftszinssätze nach § 11 Wertermittlungsverordnung - WertV - und Rohertragsfaktoren nach § 12 WertV für den Solinger Grundstücksmarkt

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Renditeobjekte	15.000,-	4,75 %	3,5 % - 5,0 %	13,0	12 - 16	31
Wohn- und Geschäftshäuser, ohne Neubauten (frei finanziert)	20.000,-	5,25 %	4,0 % - 6,0 %	12,5	11 - 15,5	
	25.000,-	5,5 %	4,5 % - 6,5 %	12,0	10,5 - 14	
	35.000,-	6,0 %	5,0 % - 7,0 %	11,5	10 - 13	
mit gewerblichem Mietanteil < 50 %	45.000,-	6,5 %	5,5 % - 7,0 %	11,0	9,5 - 12,5	
	60.000,-	6,75 %	6,5 % - 7,5 %	10,0	9 - 11	
	80.000,-	7,25 %	6,5 % - 8,0 %	9,5	8,5 - 11	

Liegenschaftszinssätze - Renditeobjekte



Rohertragsfaktoren - Renditeobjekte

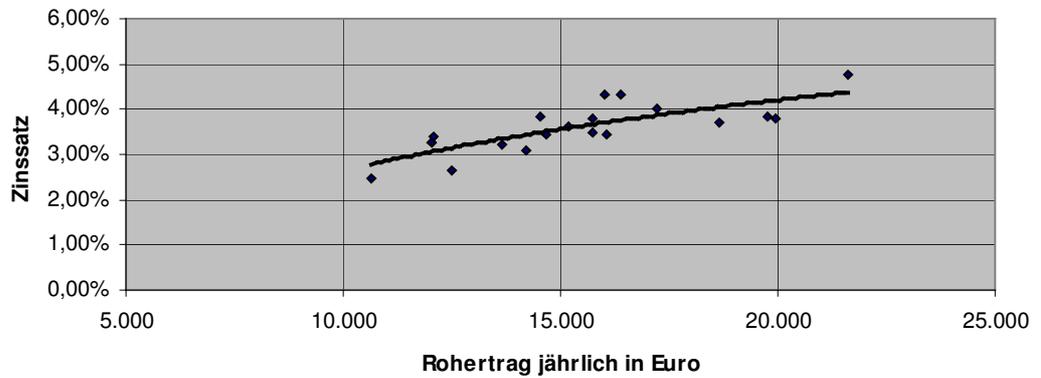


Merkmale der ausgewerteten Verträge:

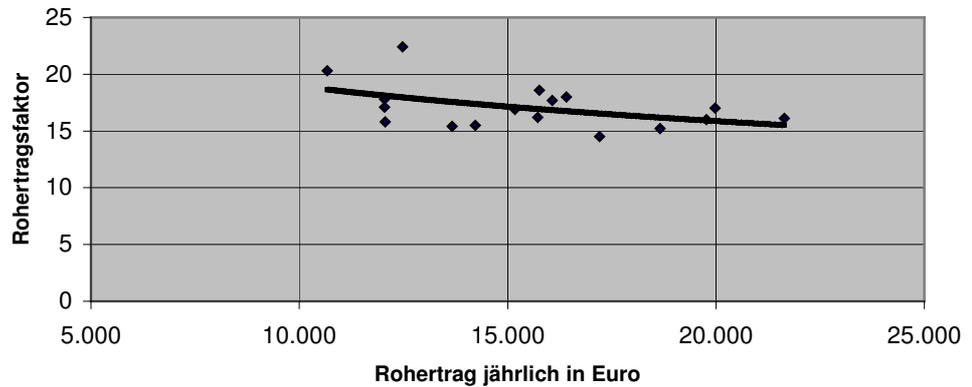
Baujahre 1880 bis 2000 - gewerblicher Mietanteil im Durchschnitt 39% - durchschnittliche Restnutzungsdauer 40 Jahre

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
<u>Dreifamilienhäuser</u>	12.500,--	3,0 %	2,5 % - 3,5 %	18,0	16 - 22	20
	15.000,--	3,5 %	3,0 % - 4,0 %	17,0	15 - 19	
	20.000,--	4,25 %	3,5 % - 4,75 %	16,0	14 - 17	

Liegenschaftszinssätze - Dreifamilienhäuser



Rohertragsfaktoren - Dreifamilienhäuser

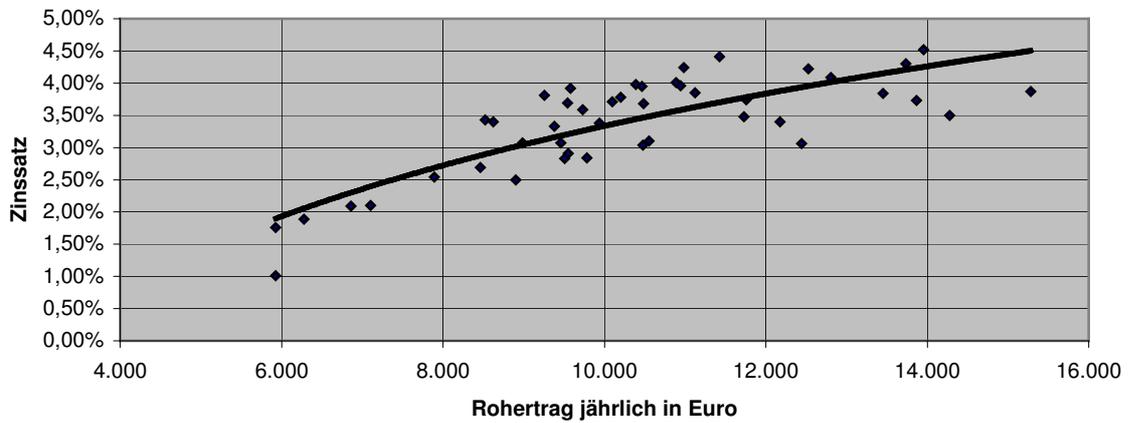


Merkmale der ausgewerteten Verträge:

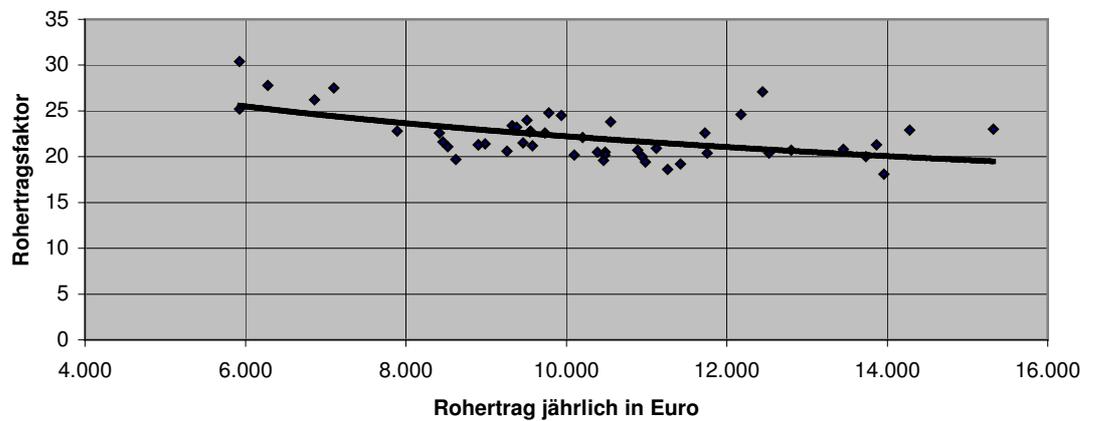
Baujahre 1901 bis 1975 – Wohnflächen 160 m² bis 320 m² - durchschnittliche Restnutzungsdauer 35 Jahre

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Reihen- und Doppelhäuser	7.500,--	2,5 %	2,0 % - 3,0 %	24,5	22 - 27	49
	10.000,--	3,25 %	2,5 % - 4,0 %	23,5	19,5 - 25	
	12.500,--	4,0 %	3,0 % - 4,5 %	20,0	18 - 22	
	15.000,--	4,5 %		18,0		

Liegenschaftszinssätze Reihen- und Doppelhäuser



Rohertragsfaktoren - Reihen- und Doppelhäuser

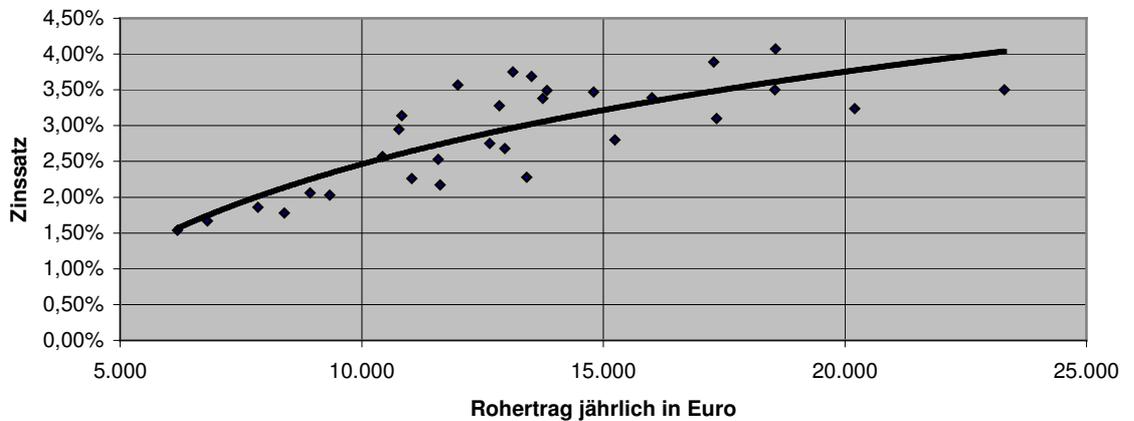


Merkmale der ausgewerteten Verträge:

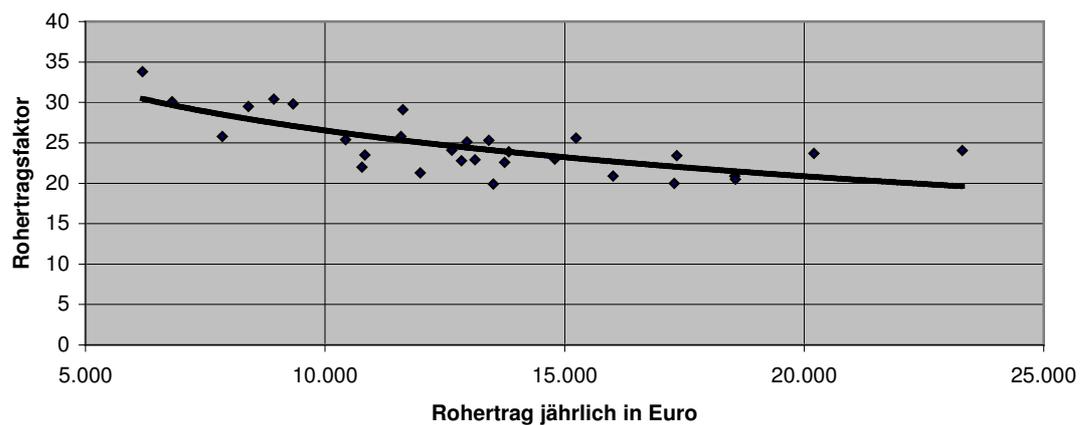
Baujahre 1936 bis 2000 – Wohnflächen 80 m² bis 185 m² - durchschnittliche Restnutzungsdauer 60 Jahre

Objektart	Rohertrag jährlich in € um etwa	Zinssatz		Rohertragsfaktor		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Ein- und Zweifamilienhäuser freistehende Bauweise	7.500,--	2,0 %	1,5 % - 2,5 %	29,5	26 - 32	30
	10.000,--	2,5 %	2,0 % - 3,0 %	26,5	23 - 30	
	15.000,--	3,25 %	2,5 % - 3,75 %	22,5	19 - 26	
	20.000,--	3,75 %	3,25 % - 4,25 %	19,5		

Liegenschaftszinssätze - Ein- und Zweifamilienhäuser



Rohertragsfaktoren - Ein- und Zweifamilienhäuser



Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1939 bis 1994 – Wohnflächen 75 m² bis 280 m² - durchschnittliche Restnutzungsdauer 55 Jahre

Hinweis: Die zur Mittelbildung und zu der Angabe der Spannen herangezogenen Kaufverträge wurden eingegrenzt, d. h. Extremwerte wurden hier **nicht** berücksichtigt.

Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Wiederverkäufe von bezugsfreien Objekten

Objektart Wohnungseigentum	Baujahr	Zinssatz		Anzahl der ausgew. Verträge
		Mittel	Spanne	
Wiederverkäufe bezugsfreie Objekte	bis 1969	2,3 %	1,3 % - 3,8 %	15
	1970 bis 1989	3,9 %	2,4 % - 5,0 %	19
	1990 bis 2002	4,0 %	3,6 % - 5,0 %	13

9.4 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze in Solingen

Die nachstehende Tabelle enthält neben den durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen in Solingen auch die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die den Auswertungen zugrunde liegen. Es ist davon auszugehen, dass die Durchschnitte in den einzelnen Jahren von der Zusammensetzung der Kauffälle insbesondere nach Lage, Größe und Alter bzw. nach Miet- und Kaufpreisniveau beeinflusst werden.

Gebäudeart	Jahr	[%] Liegenschaftszins	[%] Spanne Minimum - Maximum	[%] Standardabweichung	[€] Kaufpreis/m ² Wohn- Nutzfläche	[m ²] Wohn- Nutzfläche	[€] Nettokaltmiete/m ²	[€] Rohertrag jährlich	[%] Bewirtschaftungskosten	[Jahre] Restnutzungsdauer	Vertragsanzahl
Doppelhaushälfte	2003	3,2	1,6 - 4,1	0,8	1.860	134	6,84	10.800	17	60	10
	2004	3,5	1,9 - 4,4	0,7	1.860	125	7,14	10.740	16	62	8
	Mittel	3,4	1,6 - 4,4	0,7	1.860	130	6,98	10.780	16	62	
Reihenendhaus	2003	3,5	2,8 - 4,2	0,7	2.120	111	7,85	10.470	15	69	3
	2004	3,6	2,1 - 4,5	0,8	1.740	127	6,90	10.490	17	55	7
	Mittel	3,6	2,1 - 4,5	0,7	1.850	122	7,82	10.480	16	59	
Reihenmittelhaus	2003	3,7	3,1 - 4,6	0,5	1.900	127	7,32	11.070	14	68	6
	2004	2,9	1,0 - 4,3	1,0	1.820	109	6,69	8.860	18	52	13
	Mittel	3,2	1,0 - 4,6	1,0	1.840	115	6,89	9.560	17	57	
Ein- und Zweifamilienhaus - freistehend -	2003	2,9	1,5 - 3,8	0,7	2.190	166	6,96	13.740	17	56	21
	2004	2,8	1,8 - 4,1	0,8	2.070	164	6,88	13.630	19	63	13
	Mittel	2,9	1,5 - 4,1	0,7	2.140	165	6,93	13.700	18	58	
Dreifamilienhaus	2003	3,3	2,5 - 4,0	0,5	1.110	235	5,37	14.850	27	34	6
	2004	3,8	2,7 - 4,8	0,7	1.150	229	5,65	15.540	25	39	7
	Mittel	3,6	2,5 - 4,8	0,6	1.130	232	5,52	15.220	26	36	
Mehrfamilienhaus	2003	5,8	3,5 - 7,0	1,1	770	523	5,43	34.220	26	39	16
	2004	6,0	4,3 - 8,0	0,9	810	542	5,69	38.120	24	42	14
	Mittel	5,9	3,5 - 8,0	1,0	790	532	5,55	36.040	25	40	
Wohn- und Geschäftshaus	2003	6,6	5,6 - 7,6	1,4	680	1156	5,23	67.550	25	38	2
	2004	7,3	6,5 - 8,2	0,7	1040	1445	8,31	158.290	21	37	4
	Mittel	7,0	5,6 - 8,2	0,9	920	1349	6,94	128.040	23	37	

9. 5 Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, der Verkehrswert in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Material- und Herstellungswert der Gebäude unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und der sonstigen Anlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Um die Höhe des Marktanpassungsfaktors zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüberzustellen. Zur Auswertung der Marktanpassungsfaktoren wurden Kaufverträge der Jahre 2003 und 2004 herangezogen.

Die Sachwerte auf der Basis der **NHK 2000** wurden mit folgenden Ansätzen berechnet:

- Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000 – in €/m² Bruttogrundfläche BGF auf der Grundlage des Erlasses des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001.
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 aus 1987
- interpolierte Wertansätze der NHK bei gemischten Gebäudetypen (z. B. teilausgebautes Dachgeschoss oder Teilunterkellerung)
- lineare Interpolation innerhalb der Gebäudebaujahrsklassen
- nach Kostengruppen gewichteter Ausstattungsstandard
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen durch Verlängerung der Restnutzungsdauer entsprechend dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse AGVGA – NRW (siehe Anlage III des Marktberichts).
- Ableitung **aller** NHK aus den Werten des Gebäudetyps 1 (freistehende Einfamilienhäuser), Reihenend- und Doppelhäuser – 2 %, Reihemittelhäuser – 4 %, Zweifamilienhäuser + 5 %
- Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (**Regionalisierungsfaktor**) **1,06**
- Berücksichtigung von Drempel und ausgebautem Spitzboden
- besonders zu veranschlagende Bauteile nach NHK oder pauschaliert
- Baunebenkosten für Reihen- und Doppelhäuser 14 %, freistehende Gebäude 16 %
- Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag über den Landesindex
- Altersabschreibung nach Ross bei einer 60 – 100 jährigen Gesamtnutzungsdauer differenziert nach der Ausstattung
- Außenanlagen nach Zeitwerten, ggf. pauschaliert
- ungedämpfter Bodenwert (siehe Seite 48)

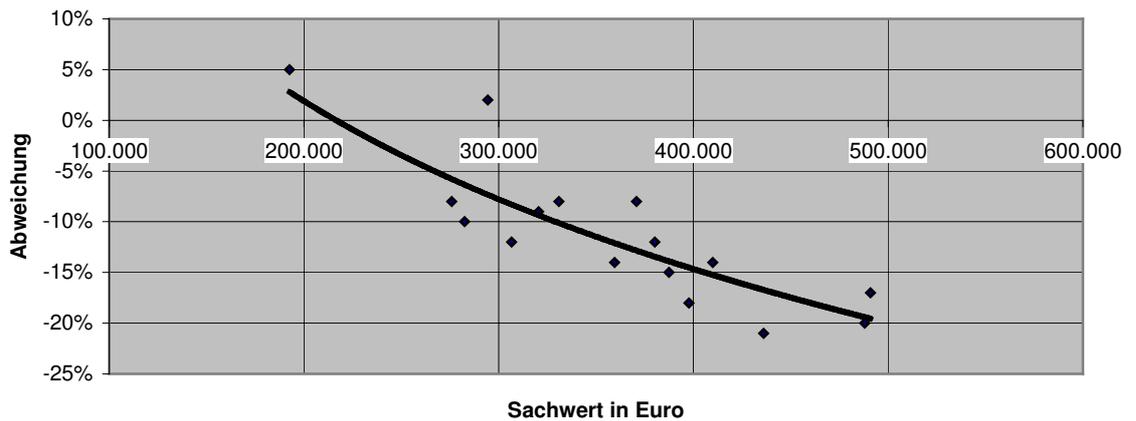
Die zur Anwendung der NHK 2000 notwendigen Tabellen sind diesem Grundstücksmarktbericht ab Seite 70 (Anlage I bis IV) zu entnehmen.

Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der NHK 2000⁹

Ein- Zweifamilienhäuser freistehend - mittlere Wohnlage

Objektart	Lage	Marktanpassung		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes	
Ein- Zweifamilienhäuser freistehend	mittlere Lage	150.000,--	109	17
		200.000,--	102	
		250.000,--	97	
		300.000,--	92	
		350.000,--	89	
		400.000,--	85	
		450.000,--	83	
		500.000,--	80	
		550.000,--	78	

Marktanpassung Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage



Merkmale der ausgewerteten Verträge:

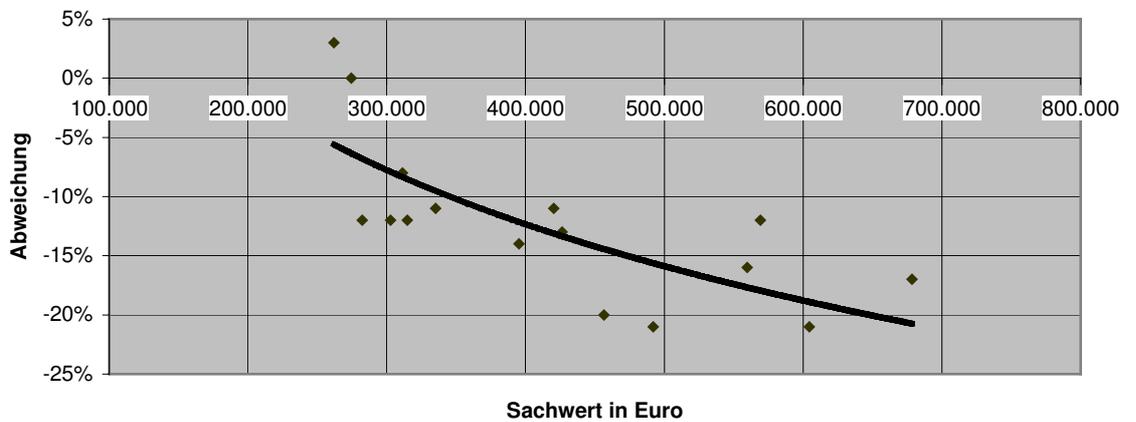
Baujahre 1904 bis 1989 / fiktive Baujahre ab 1950 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 50 Jahre

⁹ Regionalisierungsfaktor 1,06

Ein- Zweifamilienhäuser freistehend - gute Wohnlage

Objektart	Lage	Marktanpassung		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes	
Ein- Zweifamilienhäuser freistehend	gute Lage	300.000,--	92	16
		350.000,--	90	
		400.000,--	88	
		450.000,--	86	
		500.000,--	84	
		550.000,--	83	
		600.000,--	81	
		650.000,--	80	

Marktanpassung Ein- und Zweifamilienhäuser in guter Lage



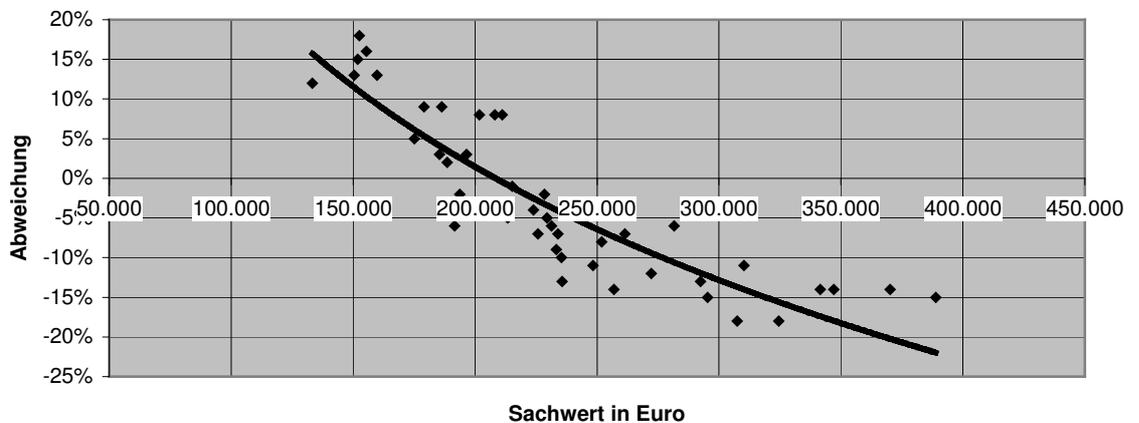
Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1938 bis 1994 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 55 Jahre

Reihen- und Doppelhäuser – gute und mittlere Wohnlage

Objektart	Lage	Marktanpassung		Anzahl der ausgewerteten Verträge gesamt
		Sachwert in €	Kaufpreis in % des Sachwertes	
Reihen- und Doppelhäuser	gute und mittlere Lage	100.000,--	126	45
		150.000,--	112	
		200.000,--	102	
		250.000,--	94	
		300.000,--	87	
		350.000,--	82	
		400.000,--	77	
		450.000,--	73	

Reihen- und Doppelhäuser in guter und mittlerer Lage



Merkmale der ausgewerteten Verträge:

Baujahre 1959 bis 2000 – durchschnittliche Restnutzungsdauer 60 Jahre

9.6 Übersicht über die Marktanpassungsfaktoren in Solingen

Die nachstehende Tabelle enthält neben den durchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren in Solingen auch die Kennzahlen zur Beschreibung der Kaufobjekte, die den Auswertungen zugrunde liegen. Es ist davon auszugehen, dass die Durchschnitte in den einzelnen Jahren von der Zusammensetzung der Kauffälle insbesondere nach Lage, Größe und Alter bzw. nach Kaufpreisniveau beeinflusst werden.

Gebäudeart	Jahr	[%] Marktanpassungsfaktor	[%] Spanne Minimum - Maximum	[%] Standardabweichung	[€] durchschnittl. Kaufpreis - KP	[%] durchschnittl. Bodenwertanteil vom KP	[€] durchschnittl. Sachwert - SW	[%] durchschnittl. Bodenwertanteil vom SW	durchschnittl. Baujahr	[Jahre] Restnutzungsdauer	Vertragsanzahl
Doppelhaushälfte	2003	92	76 – 113	9	240.000	36	271.000	33	1980	60	10
	2004	92	85 – 98	5	228.000	36	256.000	33	1984	62	8
	Mittel	92	76 – 113	8	235.000	36	265.000	33	1982	62	
Reihenendhaus	2003	96	87 - 108	11	194.000	35	246.000	24	1985	69	3
	2004	92	82 - 109	9	213.000	34	237.000	31	1979	55	7
	Mittel	93	82 - 109	9	207.000	34	240.000	29	1981	59	
Reihenmittelhaus	2003	96	82 - 109	11	239.000	24	256.000	23	1986	68	6
	2004	106	89 - 118	9	194.000	28	189.000	30	1974	52	13
	Mittel	103	82 - 118	10	208.000	27	210.000	28	1978	57	
Ein- und Zweifamilienhaus - freistehend -	2003	89	77 - 114	8	361.000	48	411.000	42	1972	56	21
	2004	88	72 - 105	9	330.000	47	389.000	41	1960	63	13
	Mittel	89	72 - 114	9	349.000	48	403.000	42	1970	58	

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Statistische Angaben zur Stadt Solingen

Auswertungsstand :	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004
Einwohner	163.551	163.391	163.156
Fläche	8.945 ha	8.945 ha	8.945 ha
Einwohner pro ha	18,27	18,27	18,24
Gebäude mit Wohnungen	28.569	28.719	28916
davon: Einfamilienhäuser	12.752 (44,7 %)	12.876 (44,8 %)	12.982 (44,9 %)
Zweifamilienhäuser	5.953 (20,8 %)	5.964 (20,8 %)	5.972 (20,7 %)
Mehrfamilienhäuser	9.866 (34,5 %)	9.890 (34,4 %)	9.899 (34,2 %)
Wohnungen - gesamt	78.328	78.673	78.960
Wohnungen in Wohngebäuden	76.577	76.752	76.758
davon in: Einfamilienhäusern	12.752 (16,7 %)	12.867 (16,4 %)	12.982 (16,4 %)
Zweifamilienhäusern	11.906 (15,6 %)	11.928 (15,2 %)	11.944 (15,3 %)
Mehrfamilienhäusern	51.919 (67,7%)	52.128 (66,3%)	52.215 (66,2 %)
Wohnungen pro Gebäude - gesamt	2,74	2,74	2,65
Bewohner je Wohnung - gesamt	2,09	2,08	2,07

Quelle: Stadtdienst Statistik der Stadt Solingen

10.2 Mietwertrahmen über gewerblich nutzbare Flächen in Solingen

Zur Erstellung des nachfolgenden Mietwertrahmens wurden durch den Gutachterausschuss bereits seit dem Jahr 2001 Erhebungen von Mietdaten für das Gebiet der Stadt Solingen durchgeführt. Diese Erhebungen basieren überwiegend auf

- Vermietungsangeboten in der örtlichen Tagespresse, die mit Abschlägen in den Mietwertrahmen eingeflossen sind
- Mietangaben von Eigentümern
- Mietangaben von Eigentümern im Zuge der Erstellung von Verkehrswertgutachten
- Mietangaben von Eigentümern im Zuge der Auswertung von Kaufverträgen

Der Mietwertrahmen dient als Grundlage für die Führung und Auswertung der beim Gutachterausschuss eingerichteten Kaufpreissammlung sowie als Orientierungshilfe bei der Erstellung von Wertgutachten.

Ladenmieten – Solinger Innenstadt

Netto – Kaltmieten in Euro/m ² Ladenfläche im Stadtzentrum – Geschäftskern			
I a - Lage		I b - Lage	
60 m ² bis 120 m ²	über 120 m ²	60 m ² bis 120 m ²	über 120 m ²
17,00 € bis 35,00 €	10,00 € bis 25,00 €	7,00 € bis 14,00 €	6,00 € bis 9,00 €

Ladenmieten – Nebenzentren

Netto – Kaltmieten in Euro/m ² Ladenfläche in den Nebenzentren – Nebenkern			
I a - Lage		I b - Lage	
60 m ² bis 120 m ²	über 120 m ²	60 m ² bis 120 m ²	über 120 m ²
10,00 € bis 25,00 €	8,00 € bis 14,00 €	7,00 € bis 9,00 €	5,00 € bis 8,00 €

Büromieten – Praxismieten

Anmerkung:

Eine Abhängigkeit von der Flächengröße war bei 49 Vermietungen bzw. Vermietungsangeboten statistisch nicht erkennbar. Wesentlicher Einflussfaktor ist hier offensichtlich der Nutzungswert (Modernisierungsgrad, Einrichtungen der modernen Bürokommunikation).

Netto – Kaltmieten in Euro/m ² Bürofläche - Praxisfläche	
Gesamt	
Durchschnittswert 6,00 €	Spanne von 4,00 € bis 8,00 €
Einfacher und mittlerer Nutzungswert	
Durchschnittswert 5,00 €	Spanne von 4,00 € bis 6,00 €
Guter bis gehobener Nutzungswert	
Durchschnittswert 7,00 €	Spanne von 6,00 € bis 8,00 €

Produktionshallen

Netto – Kaltmieten in Euro/m ² Produktionsfläche	
Durchschnittswert 3,50 €	Spanne von 2,50 € bis 4,00 €
Durchschnittsgröße 870 m ²	Spanne von 220 m ² bis 2.050 m ²

Lagerhallen – großflächig und beheizt

Netto – Kaltmieten in Euro/m ² Lagerfläche	
Durchschnittswert 2,75 €	Spanne von 2,00 € bis 3,50 €
Durchschnittsgröße 370 m ²	Spanne von 100 m ² bis 1.250 m ²

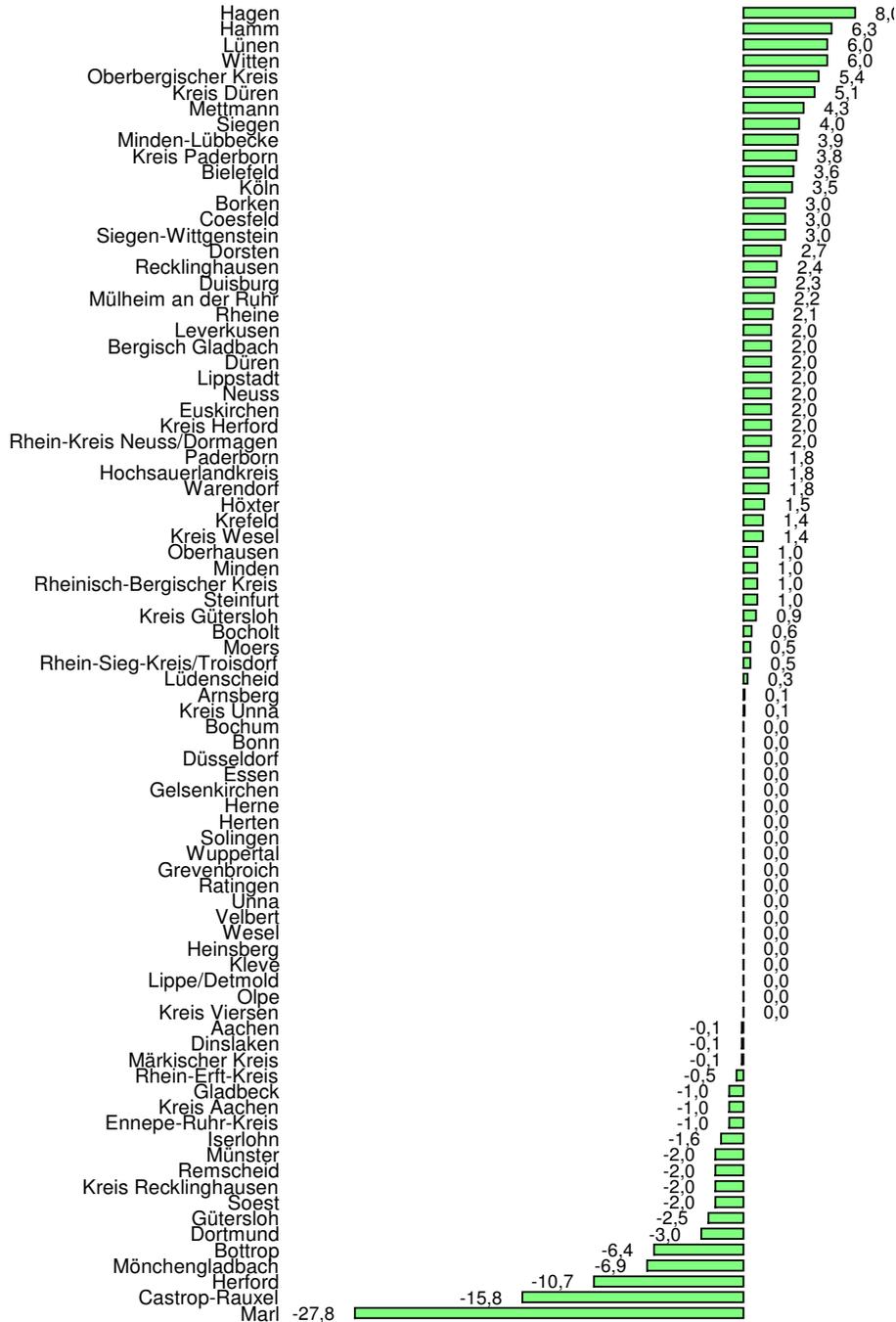
Mietpreisbestimmende Merkmale: Anfahrbarkeit, Verkehrslage und lichte Hallenhöhe

11. Regionale Vergleiche

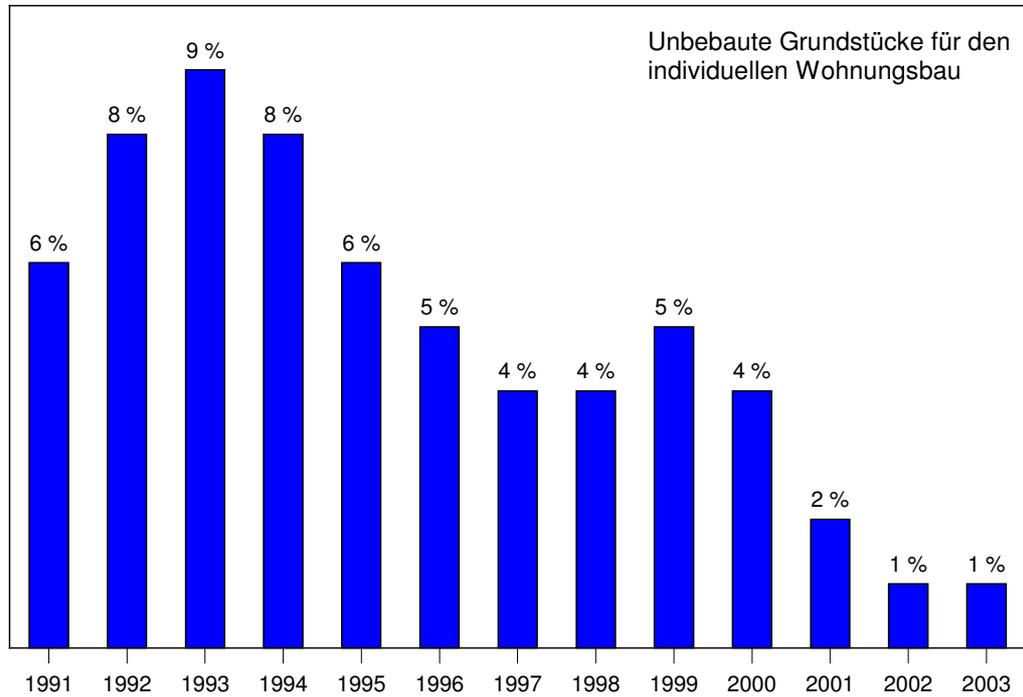
Die nachfolgenden Abbildungen sind dem Grundstücksmarktbericht Nordrhein- Westfalen 2004 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein- Westfalen entnommen. Das Präsentationslayout der grafischen Darstellungen wurde in Teilen geändert.

Preisentwicklung 2003

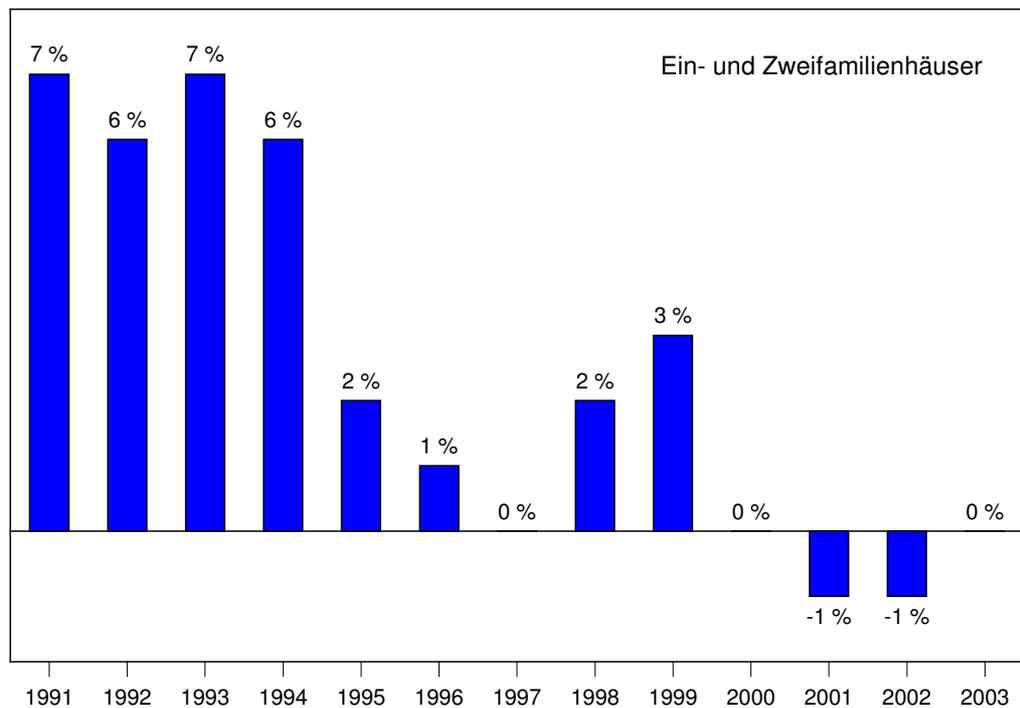
von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in Prozent



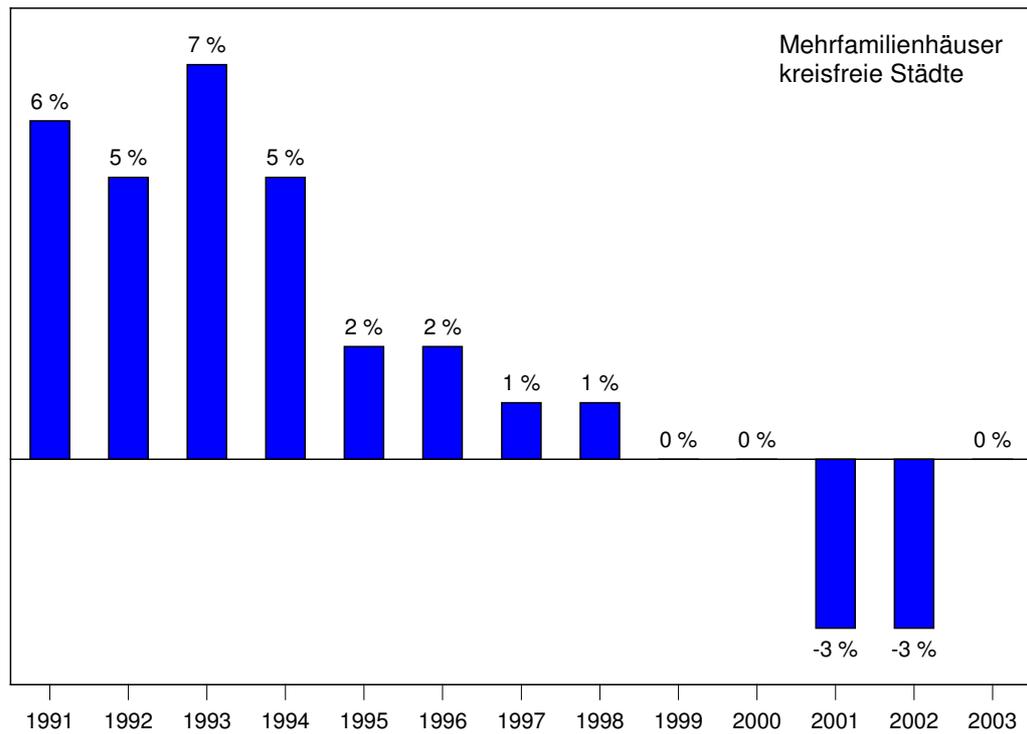
Entwicklung der Bodenpreisveränderungen in Nordrhein- Westfalen
Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



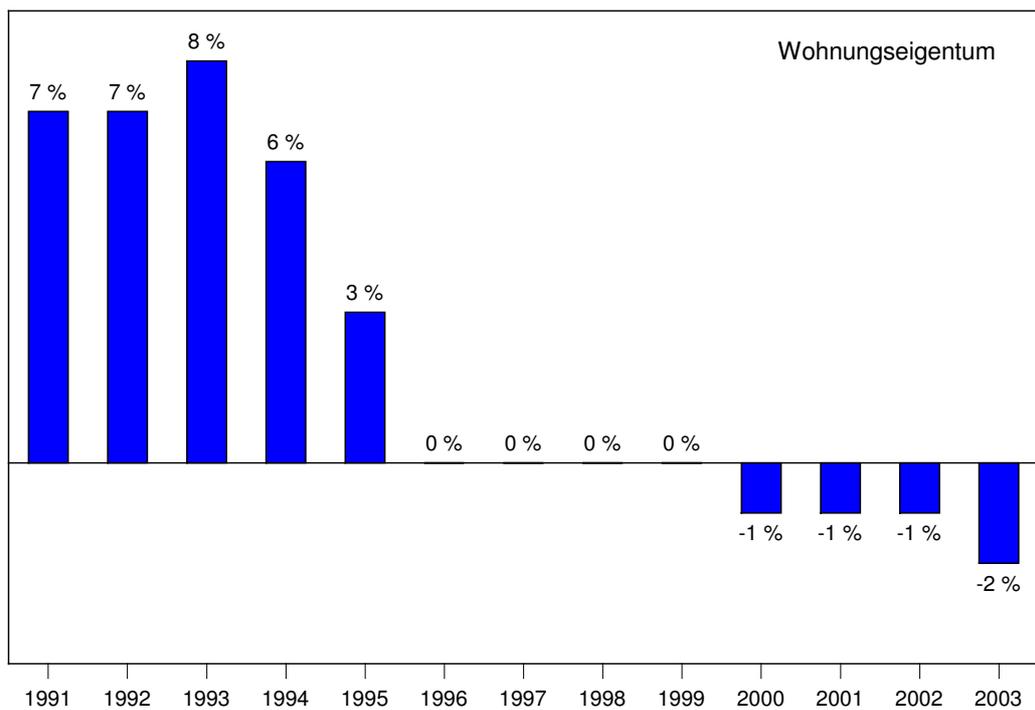
Entwicklung der Preisveränderungen für Ein- und Zweifamilienhäuser
in Nordrhein- Westfalen



Entwicklung der Preisveränderungen für Mehrfamilienhäuser in den kreisfreien Städten

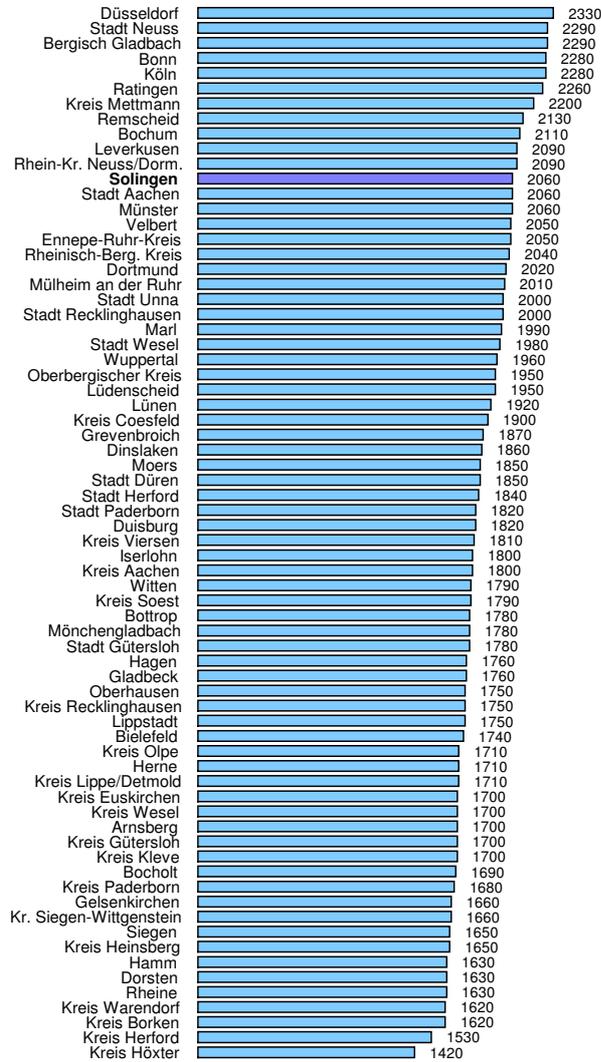


Entwicklung der Preisveränderungen für Wohnungseigentum in Nordrhein- Westfalen



Preise Wohnungseigentum 2003

Erstverkäufe in €/m² Wohnfläche in mittleren Wohnlagen



12. Statistische Angaben zum Land Nordrhein - Westfalen

Statistische Daten Nordrhein-Westfalen

	Bevölkerung insgesamt	Kataster- fläche km ²	Einwohner je km ²
Kreisfreie Städte			
Bochum	387.283	145,46	2.662
Dortmund	589.661	280,35	2.103
Hagen	200.039	160,36	1.247
Hamm	184.961	226,24	818
Herne	172.870	51,41	3.363
Kreise*			
Ennepe-Ruhr-Kreis	244.301	335,94	727
Hochsauerlandkreis	202.351	1.765,34	115
Märkischer Kreis	275.718	846,72	326
Olpe	142.113	710,81	200
Siegen-Wittgenstein	186.652	1.016,92	184
Soest	241.562	1.213,84	199
Unna	267.637	394,97	678
Große kreisangehörige Städte			
Arnsberg, Stadt	76.985	193,44	398
Iserlohn, Stadt	98.234	125,50	783
Lippstadt, Stadt	67.269	113,57	592
Lüdenscheid, Stadt	79.829	86,73	920
Lünen, Stadt	91.450	59,18	1.545
Siegen, Stadt	107.768	114,67	940
Unna, Stadt	68.132	88,53	770
Witten, Stadt	101.823	72,37	1.407
Reg. Bez. Arnsberg	3.786.638	8.002,33	473
Kreisfreie Städte			
Bielefeld	328.452	257,80	1.274
Kreise*			
Gütersloh	254.600	855,21	298
Herford	190.187	371,05	513
Höxter	154.829	1.199,96	129
Lippe	363.720	1.246,35	292
Minden-Lübbecke	240.343	1.050,89	229
Paderborn	153.900	1.065,98	144
Große kreisangehörige Städte			
Gütersloh, Stadt	95.928	111,99	857
Herford, Stadt	65.097	78,99	824
Minden, Stadt	82.947	101,08	821
Paderborn, Stadt	141.800	179,38	791
Reg.-Bez. Detmold	2.071.803	6.518,66	318
Kreisfreie Städte			
Düsseldorf	572.511	217,00	2.638
Duisburg	506.496	232,81	2.176
Essen	589.499	210,38	2.802
Krefeld	238.565	137,74	1.732
Mönchengladbach	262.391	170,44	1.539
Mülheim an der Ruhr	170.745	91,29	1.870
Oberhausen	220.033	77,04	2.856
Remscheid	117.717	74,60	1.578
Solingen	164.543	89,46	1.839
Wuppertal	362.137	168,38	2.151
Kreise*			
Kleve	305.599	1.232,05	248
Mettmann	326.849	243,46	1.343
Rhein-Kreis-Neuss	229.409	374,36	613
Viersen	303.943	563,24	540
Wesel	236.893	804,53	294
Große kreisangehörige Städte			
Dinslaken	70.857	47,67	1.486
Grevenbroich	64.849	102,60	632
Moers	107.903	67,70	1.594
Neuss	152.050	99,48	1.528
Ratingen	91.777	88,73	1.034
Velbert	88.538	74,91	1.182
Wesel	61.828	122,54	505
Reg.-Bez. Düsseldorf	5.245.132	5.290,41	991

*ohne Große kreisangehörige Städte

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW
Stand: 31.12.2003

Statistische Daten Nordrhein-Westfalen

	Bevölkerung insgesamt	Kataster- fläche km ²	Einwohner je km ²
Kreisfreie Städte			
Aachen	256.605	160,83	1.596
Bonn	311.052	141,22	2.203
Köln	965.954	405,15	2.384
Leverkusen	161.543	78,86	2.049
Kreise*			
Aachen	309.619	546,96	566
Düren	179.970	855,58	210
Rhein-Erft-Kreis	461.810	704,43	656
Euskirchen	192.575	1.249,00	154
Heinsberg	255.782	628,00	407
Oberbergischer Kreis	290.308	918,52	316
Rheinisch-Bergischer Kreis	172.717	354,48	487
Rhein-Sieg-Kreis	593.414	1.153,49	514
Große kreisangehörige Städte			
Bergisch Gladbach	106.053	83,12	1.276
Düren	92.966	85,00	1.094
Reg.-Bez. Köln	4.350.368	7.364,62	591
Kreisfreie Städte			
Bottrop	120.324	100,61	1.196
Gelsenkirchen	272.445	104,86	2.598
Münster	269.579	302,89	890
Kreise*			
Borken	293.157	1.299,41	226
Coesfeld	219.915	1.110,10	198
Recklinghausen	135.040	310,23	435
Steinfurt	365.697	1.647,60	222
Warendorf	283.421	1.317,32	215
Große kreisangehörige Städte			
Bocholt	73.522	119,37	616
Castrop-Rauxel	78.208	51,67	1.514
Dorsten	80.397	171,19	470
Gladbeck	77.166	35,91	2.149
Herten	65.694	37,31	1.761
Marl	91.748	87,62	1.047
Recklinghausen	123.144	66,43	1.854
Rheine	76.288	144,86	527
Reg.-Bez. Münster	2.625.745	6.907,36	380
Nordrhein-Westfalen	18.079.686	34.083,38	530

*ohne Große kreisangehörige Städte

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW
Stand: 31.12.2003

Der vorliegende Marktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß § 13 Abs.3 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte - Gutachterausschussverordnung NRW - vom 23.03.2004 erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 10.03.2005 verabschiedet.

Solingen, im März 2005

gez.
Schmeck

Vorsitzender

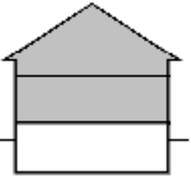
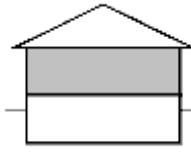
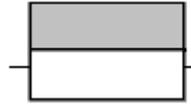
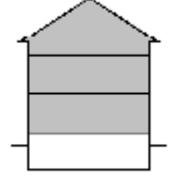
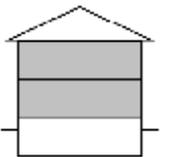
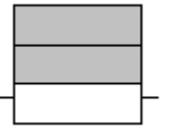
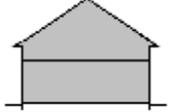
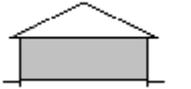
gez.
Schmitz

Geschäftsführer

Anlage I zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW

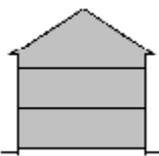
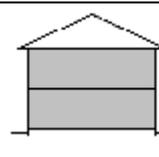
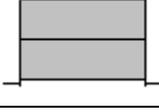
Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser

in €/m² je Brutto – Grundfläche DIN 277/1987 incl. 16 % Mwst.

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.01	580	660	760	1040
 1.02	475	540	625	830
 1.03	595	670	750	975
 1.11	625	720	865	1100
 1.12	565	650	780	990
 1.13	615	705	850	1075
 1.21	690	780	940	1275
 1.22	530	610	730	960
 1.23	870	995	1175	1505

Die Tabellenwerte der NHK 2000 sind dem Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001 entnommen. Der **Regionalisierungsfaktor für NRW** ist um **1,06** gegenüber den NHK 2000 zu erhöhen.

Anlage I zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.31	670	765	920	1170
 1.32	585	675	810	1025
 1.33	695	800	960	1215
Garage	230	255		

Berücksichtigung der Gebäudebaujahrsklasse

Jahr	Faktor
1900	0,71
1925	0,74
1946	0,76
1960	0,82
1970	0,87
1985	0,92
2000	1,00

Liegt das tatsächliche oder ggf. das fiktive Baujahr zwischen den Jahreswerten, so ist der Faktor durch lineare Interpolation zu berechnen.

Berücksichtigung der Gebäudeart

Baunebenkosten

Gebäudeart	Faktor		
Freistehendes Einfamilienhaus	1,00		16 %
Freistehendes Zweifamilienhaus	1,05		16 %
Reihenendhaus	0,98		14 %
Reihenmittelhaus	0,96		14 %
Doppelhaushälfte	0,98		14 %
Garage			12 %

Die Tabellenwerte der NHK 2000 sind dem Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001 entnommen. Der **Regionalisierungsfaktor für NRW** ist um **1,06** gegenüber den NHK 2000 zu erhöhen.

Anlage II zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW

Ein- und Zweifamilienhäuser

Kosten- gruppe	Ausstattungsstandard				Koste- nan- teil
	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein	11 %
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rolladen, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rolladen, Schallschutzverglasung	14 %
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung keine Wärmdämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas	15 %
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1–2 Bäder Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC	13 %
Innenwand- bekleidung der Nass- räume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6 %
Boden- beläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung Nassräume: Naturstein	8 %
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Edelholz furnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen	15 %
Elektroin- stallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen	7 %

Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

a) Modernisierungsgrad

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter, z.B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

b) Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

- 0 - 1 Punkte = nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 10 - 15 Punkte = überwiegend modernisiert
- 16 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW

c) Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 60 – 100 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Um kontinuierliche Übergänge sowohl zwischen den Tabellen als auch innerhalb der Tabellen zu erreichen, sind die Tabellenwerte nicht gerundet worden.

Die **Rundung**, die im Bewertungsfall **nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre** erfolgen sollte, **bleibt dem Anwender überlassen**.

Die Tabellenwerte entspringen, wie auch die Alterswertminderungstabellen von ROSS, einem theoretischen Modellansatz. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer \cdot Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird. Für die Streckung ist eine Kreisbogenfunktion unterstellt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

		Modernisierungsgrad				
		0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
Gebäudealter		modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥	100 Jahre	10	20	30	40	50
	90 Jahre	14	23	32	41	51
	80 Jahre	20	26	34	43	52
	70 Jahre	30	32	38	46	54
	60 Jahre	40	40	43	49	57
	50 Jahre	50	50	50	54	60
	40 Jahre	60	60	60	60	65
	30 Jahre	70	70	70	70	70
	20 Jahre	80	80	80	80	80
	10 Jahre	90	90	90	90	90
	0 Jahre	100	100	100	100	100

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 90 Jahre	9	18	27	36	45
80 Jahre	13	21	29	37	46
70 Jahre	20	25	32	39	47
60 Jahre	30	31	36	42	49
50 Jahre	40	40	41	46	52
40 Jahre	50	50	50	52	56
30 Jahre	60	60	60	60	61
20 Jahre	70	70	70	70	70
10 Jahre	80	80	80	80	80
0 Jahre	90	90	90	90	90

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 70 Jahre	7	14	21	28	35
60 Jahre	11	17	23	29	36
50 Jahre	20	22	26	32	37
40 Jahre	30	30	32	35	40
30 Jahre	40	40	40	41	44
20 Jahre	50	50	50	50	50
10 Jahre	60	60	60	60	60
0 Jahre	70	70	70	70	70

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 60 Jahre	6	12	18	24	30
50 Jahre	11	15	20	25	31
40 Jahre	20	21	24	28	33
30 Jahre	30	30	30	32	36
20 Jahre	40	40	40	40	40
10 Jahre	50	50	50	50	50
0 Jahre	60	60	60	60	60

*) Die Rundung muss im Einzelfall durch den Anwender erfolgen

Anlage IV zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW

Orientierungswerte zur Berücksichtigung von Drempeleinbauten und ausgebautem Spitzboden bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern

a) Drempeleinbauten

Die Bruttogrundfläche nach DIN 277 wird unabhängig von der Höhe der Geschosse eines Gebäudes und vom Vorhandensein eines Drempeleinbaus ermittelt. Aufgrund von Vergleichsrechnungen und der Erfahrungen bei der Anwendung der NHK 2000 ist davon auszugehen, dass die Ansätze €/m² BGF der Gebäudetypen 101, 111, 121 und 131 das Vorhandensein eines Drempeleinbaus voraussetzen. Im Falle eines fehlenden Drempeleinbaus ergeben Modellrechnungen Abschläge, die sich nach den Merkmalen Trauflänge, Giebelbreite und Ausstattung wie folgt differenzieren lassen:

<u>Typ</u>	Abschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%]	Abschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%]
	<ul style="list-style-type: none"> • 12 m Trauflänge • 14 m Giebelbreite • gehobene Ausstattung 	<ul style="list-style-type: none"> • 6 m Trauflänge • 10 m Giebelbreite • einfache Ausstattung
111	1,5	4
131	2	5
101	2,5	5,5
121	3	7

b) ausgebauter Spitzboden

Die Berechnungsvorschriften der DIN 277 für die Bruttogrundfläche enthalten keine Hinweise, wie ein ausgebauter Spitzboden zu berücksichtigen ist. Dies gilt ebenso für den Runderlass vom 01.12.2001 zur Einführung der NHK 2000 in die Wertermittlungsrichtlinien.

Modellrechnungen in Verbindung mit einer Kostenkalkulation zeigen, dass sich ein ausgebauter Spitzboden wie folgt auf die Normalherstellungskosten auswirkt:

<u>Typ</u>	Zuschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%]	Zuschlag auf den Ansatz €/m² BGF in [%]
	Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> • 12 m Trauflänge • 14 m Giebelbreite • ohne Drempeleinbau • gehobene Ausstattung 	Modellrechnung für ein Gebäude mit <ul style="list-style-type: none"> • 6 m Trauflänge • 10 m Giebelbreite • mit Drempeleinbau • einfache Ausstattung
111	5	9
131	6	11,5
101	7,5	13
121	9	16,5